

**Délégation urbanisme nord**

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
RETZ EN VALOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

---

**ANNEXES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES :**

**6.3.1 CAHIER DE RECOMMANDATIONS  
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

**Vu pour être annexé à la DCC d'arrêt du  
22/11/2019**

## Identification du document

Élément		
Titre du document	Cahier de recommandations architecturales et paysagères	
Nom du fichier	6.3.1_CCRDV_libret_cahier-de-reco	
Version	12/11/2019	
Rédacteur	LEA	THC
Vérificateur	EVC	
Chef d'agence	EVC	

## Sommaire

<b>1. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RECOMMANDATIONS GENERALES .....</b>	<b>9</b>
<b>3. RECOMMANDATIONS PAYSAGERES PAR SECTEUR .....</b>	<b>32</b>
<b>4. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES PAR TYPOLOGIE .....</b>	<b>62</b>
<b>5. TYPOLOGIES ARCHITECTURALES PAR SECTEUR.....</b>	<b>72</b>
<b>6. PROCEDURES, PARTENAIRES ET OUTILS .....</b>	<b>78</b>

# 1. PREAMBULE

---

## 1. Les objectifs

Mettre à disposition des citoyens un outil d'accompagnement qui les guide dans leur démarche de construction

1

> Définir les grands enjeux architecturaux et paysagers du territoire en complétant le règlement

Ce cahier, accompagné du lexique général du PLUI doit servir de base aux projets d'aménagement en aidant les citoyens à s'inscrire dans un projet de territoire global et à proposer des réponses adaptées aux problématiques locales.

2

> Eclairer les particuliers et les porteurs de projets sur l'impact urbanistique des projets

Outil de sensibilisation et de pédagogie à usage des particuliers et des professionnels, il vise à anticiper les futurs projets et à vous accompagner dans une démarche plus respectueuse de l'environnement et du contexte des constructions. Il s'agit de penser les projets architecturaux de manière connectée aux paysages sur lesquels ils s'implantent et inscrits dans une unité urbaine cohérente.

3

> Synthétiser l'ensemble des dispositions à étudier préalablement au dépôt des demandes d'autorisations de construire, pour améliorer la qualité urbaine et paysagère des projets

Afin de faciliter les démarches des habitants et aménageurs, ce carnet permet d'anticiper les principales clés de l'autorisation de construire. Il donne les grands objectifs que le règlement vient ensuite affiner avec des règles normatives. Il permet également de donner des exemples concrets.

Ce cahier des recommandations architecturales et paysagères n'a pas de valeur réglementaire, à la différence des diverses prescriptions (hauteur, aspect général des constructions ...) que l'on peut trouver au sein du règlement. Sa vocation est plutôt de compléter le règlement et d'apporter, de manière pédagogique, des précisions dans des cas particuliers (typologies de bâti, ambiance paysagère ...).

## 2. Le mode d'emploi



### Pour qui ?

Ce cahier s'adresse à toute personne ayant un projet de construction ou d'aménagement sur le territoire de la communauté de communes de Retz en Valois.

C'est également un outil de dialogue entre les différents acteurs de l'aménagement du territoire : collectivités, organismes publics et para-publics, habitants et aménageurs privés.



### Les étapes

Vous avez un projet ou vous souhaitez vous informer sur votre territoire ? Voici comment utiliser ce guide :

**1/ Les recommandations générales :** elles vous aident à comprendre les grandes étapes de la démarche d'un projet d'aménagement et indiquent les sujets clés à intégrer dans votre projet (gestion de l'eau, de la pente, énergie etc.). Il y a d'abord les questions essentielles à vous poser pour positionner votre projet puis des fiches thématiques.

#### **2/ Sur quelle portion de territoire se situe mon terrain :**

Positionnez votre commune sur la carte des 5 grands secteurs de la communauté de communes (la vallée du Ru d'Hozier, la vallée de l'Aisne, les Plaines, la forêt de Retz et la vallée de l'Ourq). Reportez-vous à la fiche correspondant à votre secteur dans la partie recommandations paysagères.

Observez les paysages autour de votre terrain. Le territoire de Retz en Valois comporte différents types de paysages appelés « entités paysagères » qui se déclinent selon le secteur dans lequel ils s'implantent : buttes agricoles, vallées d'échelle locale, vallée d'échelle régionale, grands plateaux agricoles et forêts. Reportez-vous ainsi par exemple à la fiche «vallée locale du secteur des Plaines» pour comprendre les éléments clés de l'existant à conserver pour assurer la meilleure valorisation possible du cadre de vie.

#### **3/ Quelle forme architecturale pour mes bâtiments ?**

Une fois déterminés les éléments de l'existant à conserver et valoriser et l'implantation de votre projet sur votre terrain, reportez-vous aux tableaux « typologies par secteur », vous y trouverez la liste des styles architecturaux présents sur votre commune. Les fiches dédiées à chaque typologie vous indiquent les éléments clés de chaque style à intégrer (matériaux, forme du toit, couleurs etc.).



## Pour aller plus loin

Pour vous accompagner dans votre démarche et vous renseigner sur les réglementations à respecter, plusieurs personnes clés sont à contacter :

- Pour connaître les droits des sols sur votre parcelle et la réglementation associée au PLUI, pour vous expliquer les démarches et l'utilisation des documents d'urbanisme, vous pouvez faire appel au pôle Aménagement du Territoire de la Communauté de Communes de Retz en Valois.
- Vous pouvez également prendre contact avec les services instructeurs qui valideront ou non votre demande de permis de construire si celui-ci est nécessaire.
- Enfin, n'hésitez pas à faire appel à des professionnels de l'aménagement dès les premières étapes : paysagistes concepteurs et architectes sauront vous aider à identifier les éléments clés à intégrer à votre projet. Le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction de plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.



# 2. RECOMMANDATIONS GENERALES

---



## Que regarder sur sa parcelle et ses abords avant d'amorcer un projet ?

Prendre en compte le contexte naturel favorise une plus grande harmonie entre la construction et son milieu d'accueil. Ainsi, en considérant les atouts et contraintes de la parcelle et de ses abords, il est possible de créer des projets tenant à la fois compte du confort de l'occupant et de la préservation de l'environnement, des paysages et de l'identité du territoire.

### La morphologie du terrain

#### Ce qu'il faut prendre en compte :

- Les **caractéristiques morphologiques** de la parcelle :
  - Quelle est l'orientation principale de la parcelle ? (Nord / Sud ...)
  - Est-ce un terrain long / étroit ?
  - La forme de la parcelle est-elle irrégulière ?
  - Est-ce un terrain en pente ou plat ?
- Les **vues proches et lointaines** qui constituent des repères qui permettent de se situer dans la commune,
  - Est-ce que ma parcelle est fortement visible depuis l'espace public ?
  - Quels sont les éléments remarquables que l'on peut voir depuis la parcelle ?
- Les effets de **masque d'ensoleillement** induits par les reliefs et les plantations,
  - Quelles sont les zones d'ombres sur la parcelle ?
- La situation de la construction par rapport à la **qualité des sols**, aux **risques naturels** et aux **contraintes réglementaires**.
  - Quelles sont les propriétés des sols ? (stable / humide / ...)
  - La parcelle est-elle située en ou à proximité d'une zone inondable ?
  - Y-a-t-il des infrastructures routières à proximité ? (nuisances sonores ...)
  - Y-a-t-il des servitudes de passage ?

### L'environnement urbain et paysager

#### Ce qu'il faut prendre en compte :

- La **morphologie urbaine** du secteur ;
  - La parcelle est-elle située dans un tissu dense de centre-bourg ?
  - Fait-elle partie d'un hameau ? D'un lotissement ?
  - Est-ce une parcelle isolée ?
- Les **structures paysagères** locales caractéristiques à prolonger
  - Y-a-t-il un réseau de haie existant, une forêt à proximité ?

- Y-a-t-il un cours d'eau à proximité ?
- Les **accès** possibles à la parcelle
  - L'accès nécessite-t-il un aménagement ?
  - La circulation depuis la voie d'accès est-elle importante ?
- l'implantation du bâtiment par rapport à la **végétation** à conserver,
- la protection contre le **vent**,
  - La parcelle est-elle située sur un plateau ?
  - Est-elle protégée du vent ?
- l'**ensoleillement** de la construction : incidences sur la position des ouvertures, systèmes de protection ou d'occultation,
- l'orientation par rapport cet ensoleillement pour bénéficier d'un **apport énergétique solaire** en hiver (généralement orientation Sud), sans toutefois négliger les problèmes de surchauffe en été,

## Les constructions adjacentes

### Ce qu'il faut prendre en compte :

- l'**implantation** des constructions sur la parcelle,
  - Sont-elles implantées le long de la voie ? perpendiculairement ? en fond de parcelle ?
  - Sont-elles proches ou éloignées des limites séparatives ?
  - Y-a-t-il des pignons, des murs mitoyens autour de la parcelle ?
- les **pleins** et **vides** du linéaire de façade sur rue,
  - Y-a-t-il une façade urbaine unie, avec une continuité de bâtis ?
  - La façade sur rue dispose-t-elle de respirations, d'ouvertures sur les cœurs d'îlots ?
- les **caractéristiques** des constructions voisines,
  - De quelle(s) typologie(s) font-elles partie ? (architecture briarde, fermes, maisons de maître, immeubles collectifs contemporains ...)
  - Quelle sont leurs hauteurs ?
  - Quels sont les matériaux employés
- Les **vis-à-vis et limites**,
  - Les constructions ont-elles des vues directes ou indirectes sur la parcelle ?
  - De quelle nature sont les clôtures ? (haie / grillage / mur ...)



## S'inscrire dans un contexte urbain et paysager

### L'INSERTION PAYSAGERE

Impact différent des constructions suivant l'identité paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :



Ru d'Hozier



Vallée de l'Aisne



Forêt de Retz

Complète  
les articles  
2.1.6 et 2.1.9  
du  
règlement

Source : Altereo

### > Le végétal comme lien entre les espaces bâtis

- > Observer au préalable la trame végétale environnante (présence de haies à prolonger, de vergers et boisements à proximité, de vues et perspectives à prolonger etc.)
- > Privilégier les essences végétales locales.
- > Choisir les végétaux et leur mode de plantation en fonction du sol, de l'ensoleillement, de la présence d'eau et de la pente.
- > Prévoir la création de murs ou linéaires végétalisés en bordure des nouvelles opérations et des espaces agricoles
- > Prolonger les structures paysagères locales (haies, vergers...)
- > Valoriser les venelles

### > Augmenter la présence du végétal et optimiser la gestion des espaces plantés

- > Privilégier les espaces plantés et végétalisés sur les espaces non-bâtis
- > Proposer différentes strates végétales pour une meilleure biodiversité
- > Anticiper la gestion des espaces plantés dans leur conception (recul par rapport aux constructions pour la taille par exemple)

#### Les intérêts d'une telle implantation

- Intégration des constructions au paysage végétal de la rue,
- Offre un espace public verdoyant,
- Distance des constructions par rapport à la circulation de la voie,
- Possibilité de stationnement à l'avant de la construction.

## L'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Complète  
les articles  
2.1.1, 2.1.2  
et 2.1.3 du  
règlement

L'implantation des constructions varie suivant le milieu physique dans lequel s'implante le village. Sur le territoire de la CCRV, on retrouve plusieurs types traditionnels d'implantation qui dépendent des caractéristiques du site : massifs forestiers, réseau hydrographique ou encore relief du site de développement.

### L'implantation à l'alignement

Les cœurs de bourgs présentent un type d'implantation largement répandu : l'implantation à alignement, c'est-à-dire en limite du domaine public. Néanmoins, le front bâti n'étant pas continu, des murs de séparation ou des clôtures permettent de garantir la continuité de la façade urbaine.

Cette implantation permet de dégager de l'espace à l'arrière de la parcelle ou d'organiser les constructions suivant un système de courée, selon le style classique de la ferme de bourg.

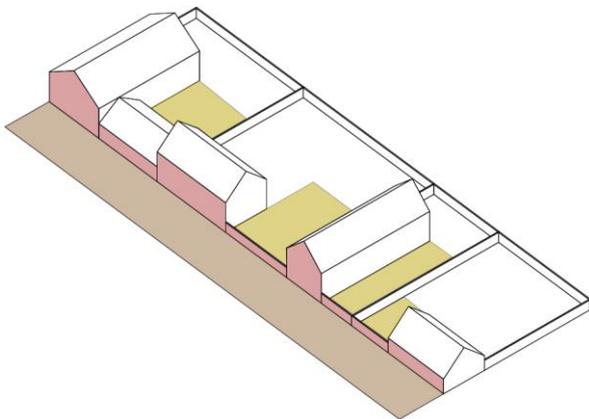


Schéma d'implantation à l'alignement

Source : Altereo



Alignement sur rue (constructions et clôture) – Louâtre

Source : Altereo

### Les intérêts d'une telle implantation

- Intégration des constructions à l'environnement urbain historique,
- Structuration de la rue,
- Caractère urbain de l'espace public
- Création d'espaces d'intimité à l'écart de la rue.

### L'implantation en recul par rapport à la voie

A l'extérieur des bourgs, les constructions s'implantent principalement en retrait par rapport aux emprises publiques. Ce type d'implantation, largement répandu dans les tissus d'habitat individuel ou les constructions sporadiques offre un recul de plusieurs mètres des constructions par rapport à l'emprise publique.



Recul des constructions - Saint Bandry,

Source : Altereo

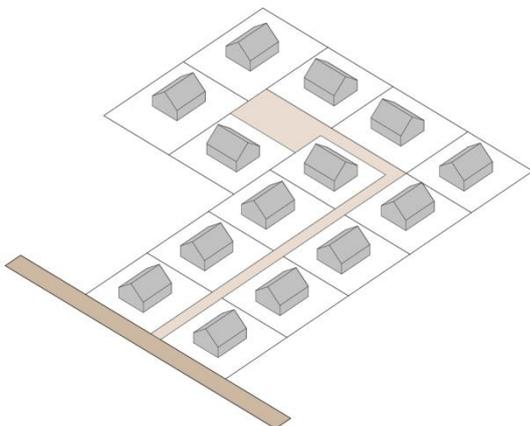
Le long des rues secondaires, les constructions s'écartent le plus souvent de la voie et ménagent des espaces minéraux ou végétaux.

Néanmoins, une homogénéité des reculs est souvent constatée ce qui permet d'avoir une cohérence et une continuité par rapport à l'espace public (continuité des haies par exemple).

### Les intérêts d'une telle implantation

- Intégration des constructions au paysage végétal de la rue,
- Offre un espace public verdoyant,
- Distance des constructions par rapport à la circulation de la voie,
- Possibilité de stationnement à l'avant de la construction.

### L'implantation au centre de la parcelle (recul par rapport aux limites séparatives)



La plupart des nouvelles opérations se font sous la forme de lotissements. Dans ce type de tissu bâti, les constructions s'implantent généralement en centre de la parcelle, sans rapport avec le contexte alentours. Les lotissements autocentrés s'ouvrent sur la voirie privée interne et n'ont que très peu de rapport avec l'espace public.

Exemple d'implantation d'un lotissement classique

Source : Altereo

### Les inconvénients d'une telle implantation

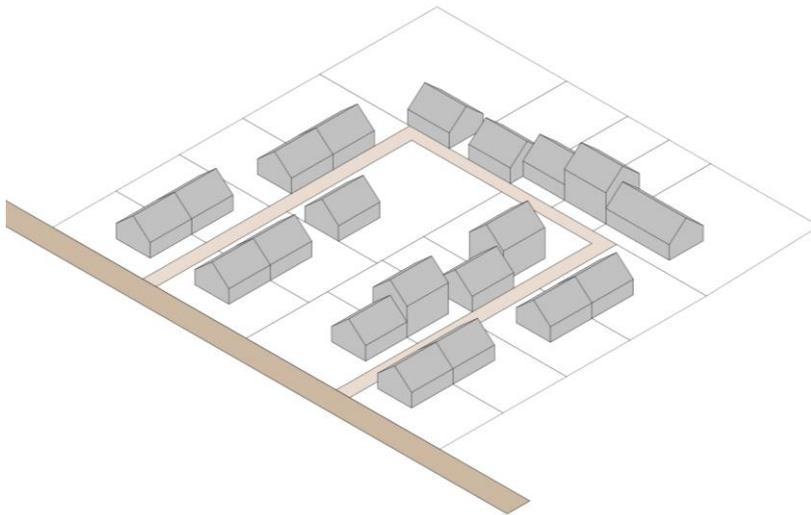
- Consommation importante d'espace
- Vis-à-vis entre les constructions
- Pas de prise en compte du contexte

### Les possibilités d'implantations innovantes

Des implantations innovantes peuvent être mises en place dans le cadre de nouvelles opérations. Elles peuvent s'inspirer du contexte d'implantation historique tout en répondant aux enjeux actuels.

L'implantation à l'alignement sur l'espace public permet de réduire la consommation d'espace et d'optimiser la parcelle à construire. En effet, en s'implantant au plus près de la voirie, l'arrière de la parcelle peut être largement dévolu au jardin.

L'implantation en limite séparative, c'est-à-dire en mitoyenneté par rapport aux constructions voisines, en plus d'offrir aussi des avantages sur l'optimisation du terrain, permet d'améliorer les performances bioclimatiques des bâtiments. En effet, en compactant les volumes bâtis, les déperditions de chaleur sont largement réduites. Cela permet de répondre à des ambitions économiques et environnement ambitieuses.



Dans ce type d'implantation, les terrains sont de surfaces plus réduites, ce qui permet d'atténuer le coût d'achat du terrain et de limiter les surfaces du territoire à urbaniser.

Enfin, l'implantation à l'alignement sur l'espace public, ainsi que la mitoyenneté permettent de structurer l'espace public et de donner une réelle qualité à la voirie et aux trottoirs.

*Exemple d'implantation à favoriser*

*Source : Altereo*

### Les intérêts d'une telle implantation

- Consommation d'espace réduite et optimisée
- Amélioration du rendement de la parcelle
- Performances bioclimatiques améliorées
- Structuration du front bâti
- Amélioration de la qualité de l'espace public

## REFERENCES IMPLANTATIONS



MENGUY Architectes –

Eco lotissement à Bazouges-sous-Hede

Source : <http://www.menguy-architectes.fr/>



ANTHRACITE Architectes

10 Maisons à Etival-lès-le-Mans

Source : <http://anthracite-architecture.com/>



FOURGEIROL Architectes –

20 Logements à Villers-le-bâcle

Source : <http://www.benoitfougeirol.com/>

### Recommandations générales :

- S'implanter en cohérence avec les constructions alentour
- Privilégier les implantations à l'alignement et en mitoyenneté
- Traiter la question du rapport à l'espace public dans le choix de l'implantation

## L'INSCRIPTION DANS LA PENTE

Complète  
l'article 2.1.6  
du  
règlement

Dans certains cas, les parcelles peuvent se situer sur un **terrain en pente**, plus ou moins prononcée. Il faut alors réfléchir à l'implantation des constructions pour **impacter au minimum** le terrain naturel. Cela peut se faire par une **intégration du bâti dans la pente** (schéma 3), ou par une **fragmentation** des bâtiments (schéma 4).

Ces systèmes d'implantation ont plusieurs avantages qu'il faut prendre en compte dans le projet :

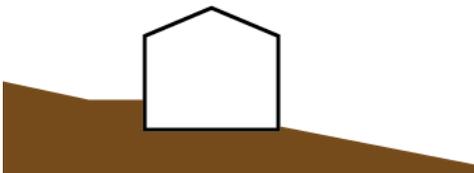
- ➔ La réduction des coûts liés aux terrassements et mouvements de terrain,
- ➔ L'impact paysager : les constructions s'intègrent dans le contexte topographique
- ➔ La gestion des eaux pluviales est facilitée
- ➔ Les constructions n'obstruent pas les vues sur le paysage

Les accès et stationnements sont aussi à prendre en considération dans le cas d'une parcelle en pente. En effet, il est important d'établir un rapport à la rue direct, sans se situer en contre-bas ou en surplomb, pour privilégier le caractère urbain de l'espace public et limiter l'importance des voies d'accès.



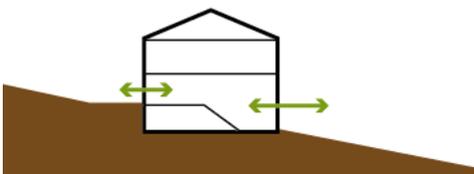
Principe d'implantation non souhaité (Schéma 1)

- ➔ Remblai important
- ➔ Gestion des eaux pluviales difficile



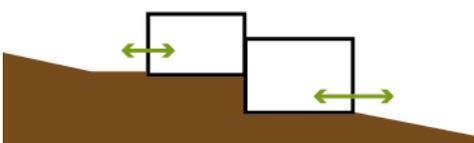
Principe d'implantation dans la pente (Schéma 2)

- ➔ Inscription dans la pente
- ➔ Peu de mouvements de terrain
- ➔ Gestion des eaux pluviales peu impactée



Principe d'organisation architecturale possible (Schéma 3)

- ➔ Accès direct depuis un niveau intermédiaire
- ➔ Possibilité d'organiser une pièce à vivre sur 2 niveaux donnant sur le jardin
- ➔ Possibilité de réaliser des demi-niveaux



Principe d'implantation par fragmentation (Schéma 4)

- ➔ Inscription dans la pente
- ➔ Peu de mouvements de terrain
- ➔ Gestion des eaux pluviales peu impactée

Exemple d'intégrations dans la pente

Source : Altereo

## REFERENCES INSCRIPTION PENTE



*Studio Dietrick Untertrifaller*

*Maison à Zwischenwasser, Vorarlberg, Autriche*

Source : <https://www.dietrich.untertrifaller.com/fr/>



*Innauer-Matt Architekten*

*Maison à Egg, Autriche*

<https://adolfbereuter.com/>

### Recommandations générales

- Limiter les terrassements et mouvements de terrain
- Intégrer le bâti dans la pente ou fragmenter le bâti
- Privilégier les accès directs depuis le niveau de la rue

## LA VOLUMETRIE DES BATIMENTS

Complète  
les articles  
2.1.2, 2.1.3  
et 2.1.5 du  
règlement

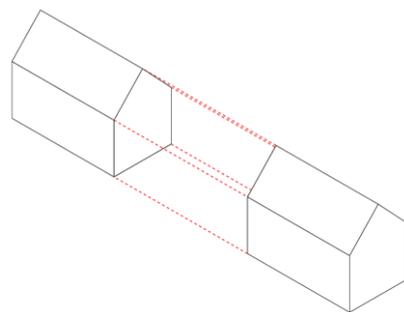
### > La volumétrie générale :

La volumétrie des constructions (hauteur, largeur et proportions) détermine le profil de la rue, et donne le rythme des façades urbaines.

Les nouvelles constructions, extensions ou rénovation devront présenter des volumétries simples, en rapport avec les constructions voisines. Elles devront s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti.

La volumétrie des bâtiments dépend principalement du secteur d'implantation et des typologies des constructions voisines. Elles sont détaillées dans la partie 5 de ce cahier.

Néanmoins, il est recommandé dans tous les secteurs d'avoir une volumétrie simple et compacte, permettant **d'optimiser les coûts de constructions et de réduire les déperditions énergétiques.**



Exemple de volumétrie possible en continuité de l'existant  
Source : Altereo

### > La toiture :

La volumétrie des bâtiments est largement définie par le type de toiture. Celui-ci devra être en cohérence avec les constructions alentours. La plupart du temps il s'agit d'une toiture à deux pentes très prononcée.

Dans certains secteurs et pour certains types de constructions (détaillées dans la partie 5), des caractéristiques particulières sont à prendre en compte (pignons à redents ...)

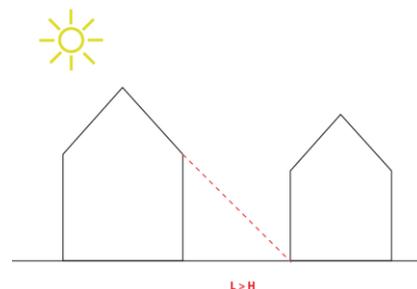
L'importance de l'étanchéité de la toiture est à souligner, afin d'éviter des dégradations trop rapide du bâti. Les remontées d'acrotères, égouts du toit ou les débords de toit sont à traiter avec qualité.

Les ouvertures qui ne sont pas intégrées à la pente du toit sont à éviter, sauf dans le cas de typologies particulières (voir partie 5).

### > Les hauteurs :

Les hauteurs devront respecter les règles imposées par le règlement d'urbanisme et permettre une intégration harmonieuse des nouvelles constructions bâties au sein du tissu existant.

La hauteur des constructions doit aussi être calculée en fonction des impacts en termes d'ombre et de vis-à-vis.

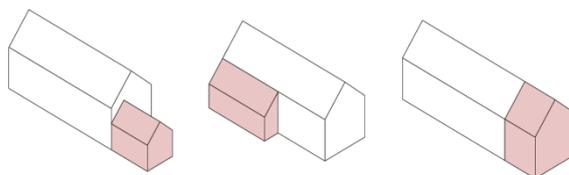


Exemple d'impact des hauteurs en termes d'ensoleillement  
Source ; Altereo

### > Les annexes, surélévations et extensions :

Concernant les annexes et les extensions, il est recommandé qu'elles soient directement implantées en lien avec les bâtiments existants, dans leur continuité, reprenant leurs proportions principales (rapport hauteur / largeur).

Ces volumes « rajoutés » ne devront pas obligatoirement s'inspirer de l'architecture



traditionnelle de la maison existante mais pourront utiliser un vocabulaire architectural plus « contemporain ».

Les extensions, annexes ou surélévation devront être réalisées avec l'objectif de mettre en valeur la construction existante, participant à sa valorisation financière. Tout ajout devra respecter la composition et les proportions des ouvertures d'origine.

Exemple d'extensions possibles  
Source : Altereo

### Recommandations générales

- Travailler avec des volumes simples et compacts
- Avoir des volumes cohérents par rapport au contexte
- Pour les annexes, surélévation et extension, favoriser la continuité du bâti

### REFERENCES VOLUMETRIE



Exemple de Volumétrie Compacte : Quatre Architectes  
Source : <http://www.quatre.eu/>



Exemple de Volumétrie Compacte : MacKay Architects  
Source : <http://www.mlsarchitects.ca>

## L'ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

Complète  
l'article 2.1.7  
du  
règlement

L'aspect général des constructions devra être pensé en cohérence avec les constructions existantes et le contexte d'implantation.

Elles devront s'intégrer harmonieusement, par l'utilisation de matériaux locaux, de couleurs et teintes déjà présentes sur le site, et de modénatures en lien avec les typologies d'architecture alentours.

### > Les matériaux :

Les maçonneries apparentes de briques et pierres appareillées et également les maçonneries mixtes ne sont pas destinées à être recouvertes d'un enduit de parement, Leur entretien consiste en un nettoyage, re-jointement et réparations.

Il est nécessaire que le ravalement de façade soit compatible avec la nature du support afin de maintenir en bon état les maçonneries le plus longtemps possible.

Un ravalement inadapté pourra sembler moins couteux, en revanche son vieillissement prématuré ainsi que les désordres engendrés par son inadaptation à la maçonnerie impliqueront de nouveaux travaux à court terme.

### Exemples de Beige/Rouge lit de vin



**Exemples de verts**



**Exemples de Gris/Blanc/Bleus**



**Brique**



**Pierre de Taille**



**Moellons**



**> Les façades :**

Toutes les parties d'une façade latérale ou d'un pignon, y compris les gaines les « excroissances » de cheminée, les conduits exhausés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Le décor de façade joue un rôle technique de protection des façades contre les eaux de ruissellements. Il est important de l'entretenir et de la conserver.

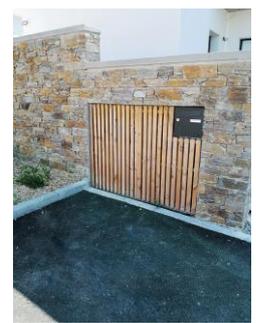
Les coffres extérieurs de volets roulants sont à éviter. Ils limitent la surface d'éclaircissement. De plus ils viennent en saillie par rapport à la façade, les baies des fenêtres ne sont plus perçues comme telles.

Les antennes, paraboles et toute autre excroissance technique ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



**X**

Source : Forum construire.com



**V**

Source : Mobilum.com

Les coffrets électriques, eaux, gaz et les boîtes aux lettres doivent s'intégrer si possible, de manière harmonieuse, dans la composition des clôtures par exemple.

## > Les ouvertures :

En cas de transformation ou de création d'une baie, le respect de la composition de façade, proportions et modénatures d'origine est la règle générale. Pour les nouveaux percements, il est vivement recommandé de reproduire les baies existantes.

Les menuiseries devront s'intégrer aux constructions existantes et présenter les mêmes caractéristiques.

La menuiserie en PVC est déconseillée. (Toxicité des fumées en cas d'incendie, fragilité, souvent incompatibilité avec le bâti ancien, réduction de la surface vitrée par l'épaisseur des menuiseries en PVC, et donc d'éclairage, appauvrissement esthétique des façades, utilisation de matières fossiles (pétrole) pour sa réalisation, faibles possibilités de recyclage...).

Le système d'occultation des baies doit être adapté aux caractéristiques de la façade en particulier aux types et dimensions des baies ainsi que qu'à la largeur des trumeaux, c'est-à-dire l'espace entre les deux ouvertures.

### Recommandations générales

- Utiliser des matériaux locaux et de qualité, s'intégrant dans leur contexte bâti
- Privilégier les teintes issues de la palette de couleur
- Dissimiler les coffrets et édicules techniques
- Privilégier les ouvertures ayant les mêmes caractéristiques que l'existant

## LES CLOTURES ET LIMITES

Le traitement des limites de sa parcelle sur rue ou limites de propriété est souvent la première chose que l'on voit de l'extérieur. Le choix des haies ou clôtures a ainsi un impact visuel, mais aussi sur la biodiversité et la gestion de l'eau.

Complète  
l'article 2.1.8  
du  
règlement

### > Des formes simples

Afin d'éviter d'avoir une succession de clôtures trop hétéroclites et qui jurent visuellement, il est recommandé d'opter pour des formes simples et uniformisées sur toute votre parcelle. Les clôtures devront s'inspirer des clôtures déjà présentes sur le secteur. Cela donnera une identité claire à votre propriété tout en l'intégrant au voisinage. L'utilisation de certains types de clôture est préconisée, comme par exemple une clôture semi-ouverte ou encore un mur-bahut dont le soubassement n'excède pas 80cm. Un muret recouvert d'enduit peut également bien s'intégrer sur une rue à l'alignement.



Source : Alkern.com

Dans le cas d'un mur-bahut, le chaperon, ou couronnement, sera à double pente pour améliorer la gestion des eaux pluviales, sauf dans les cas de mitoyenneté où les eaux devront être récupérées sur la parcelle. Le soubassement devra quant à lui utiliser les mêmes matériaux que la construction principale afin de s'intégrer harmonieusement dans le contexte.



Vallée de l'Aisne  
Source : Altereo



Tartiers  
Source : Altereo

### > Une continuité du bâti et du front urbain

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant. Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines. Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction. Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

### > Doubler les clôtures par des haies végétales d'essences locales

L'ajout d'une haie sur votre parcelle permet d'isoler visuellement votre terrain sans empêcher le passage de l'eau et de la petite faune, essentiels à la pérennité des paysages locaux. L'utilisation d'essences mixtes assurera un bon apport en biodiversité mais évitera également que vos arbustes soient trop facilement contaminés par une maladie ou un parasite. Dans la même optique vous pouvez intégrer ponctuellement des arbres de haute tige dans vos haies si vous disposez de l'espace nécessaire. Les espèces rustiques et essences locales adaptées au climat et au sol seront privilégiées. **La liste des essences locales est précisée ci-dessous.**

De plus, les haies végétales permettent de valoriser et de protéger la faune locale : hébergement d'insectes, d'oiseaux et d'autres petits animaux qui participent à l'équilibre de l'écosystème du jardin. Leurs systèmes racinaires ont aussi un rôle dans la gestion des eaux et permettent une meilleure rétention en cas de fortes pluies.

Pour un particulier, l'utilisation d'une haie végétale a donc de multiples intérêts : drainage du terrain naturel, protection contre l'ensoleillement, isolation visuelle depuis l'espace public, amélioration du cadre de vie ...

Aussi, pour la collectivité, les haies végétales ont pour rôle d'améliorer le paysage collectif et d'augmenter la perméabilité des sols, limitant ainsi les risques de ruissellement ou d'inondations.



Vézaponin / Source : Altereo



Longpont / Source : Altereo

## > Varier les perméabilités des clôtures pour le passage de la faune et la gestion de l'eau

Laisser des ouvertures au niveau du sol est essentiel au passage de la petite faune comme les hérissons. Vous pouvez ainsi sélectionner un grillage surélevé, percer des ouvertures dans votre soubassement ou encore choisir une clôture «ouverte».

Dans le cas d'un muret de soutènement ou de soubassement, il est essentiel de permettre le passage de l'eau soit par l'utilisation de la pierre sèche soit par le percement d'ouvertures, afin d'éviter de fragiliser la construction et de provoquer des ruissellements inhabituels.

Enfin, la structure et la forme même de la clôture, ainsi que sa hauteur, doivent laisser des vues ouvertes sur le paysage alentours.



Source :  
jardinsouverts.free.fr

### Recommandations

- Privilégier des formes et matériaux simples comme un muret bas en pierre surmonté d'une grille type mur-bahut
- Associer autant que possible les clôtures à des haies mixtes, varier les essences
- Privilégier les essences locales
- Conserver des porosités visuelles et faunistiques

**TABLEAU DES ESSENCES LOCALES (SOURCE : CAUE 02)**

**“Planter une haie”**

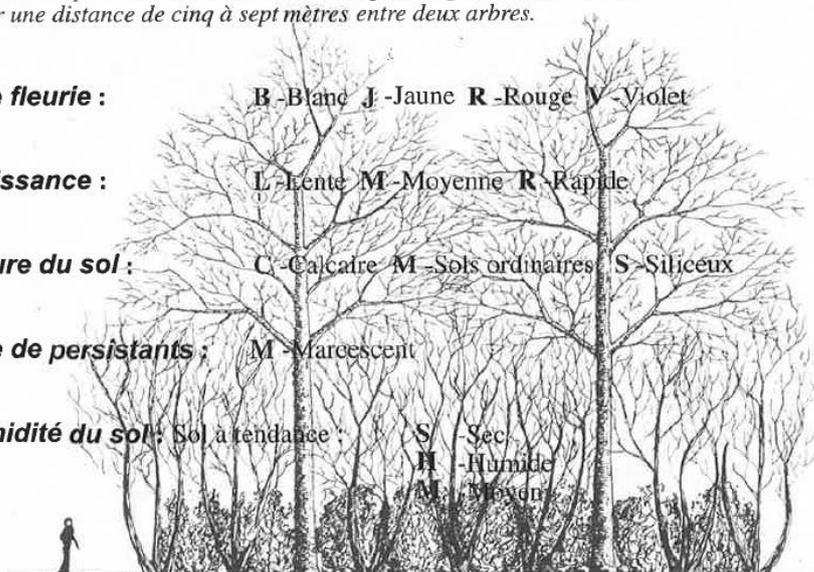
**Tableau  
des essences  
locales  
entrant dans  
la composition des  
différentes haies**



	Aulne glutineux	Bouleau verniqueux	Buis	Cerisier de Ste Lucie	Charme	Châtaignier	Chêne	Cornouiller mâle	Cornouiller sanguin	Erable champêtre	Erable plane	Frêne	Fusain d'Europe	Genêt d'Espagne	Hêtre	Houx	Lilas	Merisier	Noisetier	Noyer	Orme (Quercus resinosa ssp. Goid)	Saule	Sureau	Tilleul à petites feuilles	Troène	Vionne Lamana	
Haie basse < 1m			☒	☒				☒				☒													☒		
Haie moyenne entre 1 et 2m		☒		☒			☒	☒	☒				☒	☒		☒	☒		☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	
Haie haute > 2m	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	
Haie de persistants		☒		M	M										M	☒									1/2 ☒		
Haie fleurie			B				J	B					J			B/V	B						B	J	B	B	
Haie épineuse															☒												
Fruits comestibles					☒														☒	☒		☒	☒				
Fruits décoratifs	☒				☒		☒	☒				☒				☒							☒			☒	
Croissance	R	M	L	L	M	R	M	L	M	M	R	R	L	R	M	L	L	M	R	M	R	R	R	R	M	M	
Nature du sol	M	M	C	C	M	S	M	M/C	M	M	M	M	C	S	M	M/C	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M/C
Humidité du sol	H	H	S	S	M	M	M	S	H	M	M	H	M	S	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	

Pour une haie de hauteur inférieure à 1 m, la distance de plantation entre deux végétaux pourra être de 0.50 à 0.70 m  
Pour une haie plus haute, l'écart entre deux plantes pourra être de 1 m.  
Prévoir une distance de cinq à sept mètres entre deux arbres.

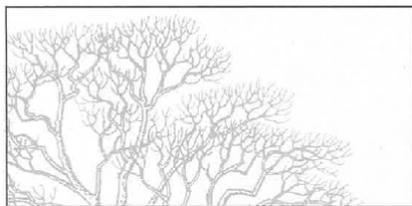
- **Haie fleurie :** B-Blanc J-Jaune R-Rouge V-Violet
- **Croissance :** L-Lente M-Moyenne R-Rapide
- **Nature du sol :** C-Calcaire M-Sols ordinaires S-Siliceux
- **Haie de persistants :** M-Marcescent
- **Humidité du sol :** Sol à tendance : S - Sec  
H - Humide  
M - Moyen



Document réalisé par le CAUE 02 et le CPIE - année 2003

Tableau non exhaustif

Planter un arbre...



	Caduc Persistant	Croissance : Rapide, Moyenne, Lente	Durée de vie : Courte, Moyenne, Longue	Port : Fastigié, Étalé, Globuleux, Conique, Ovoïde	Ombrage : Léger, Epais	Taille Adulte : + de 20 m (1) 15 - 20 m (2) 10 - 15 m (3) 5 - 10 m (4)	Intérêts particuliers					Nature du sol			
							Fleurs	Feuilles	Fruits	Ecorces	Port	M : ordinaire	C : calcaire	S : siliceux	F : frais, humide
Acer campestre : Erable champêtre	C	M	M	O	L	4		X		X	M				
Acer griseum ou davidii: Erables à écorce	C	M	L	O	L	4		X	X						
Acer négundo	C	R	M	G	L	3		X	X		M			F	
Acer platanoïdes : Erable Plane	C	M	M	C	E	2		X		X	M				
Acer platanoïdes 'globosum'	C	L	M	G	E	4				X	M	C			
Acer pseudoplatanus : Erable sycomore	C	R	L	O	E	2		X		X	M				
Acer saccharinum	C	R	C	O	L	2		X		X	M			F	
Aesculus hippocastanum : marronnier	C	M	M	O	E	1	X			X	M		S		
Aesculus x carnea : marronnier rouge	C	M	M	O	E	2	X			X	M		S		
Alnus glutinosa : Aulne glutineux	C	R	C	C	E	2			X	X	M		S	F	
Betula verrucosa : bouleau	C	R	C	O	L	3		X		X	M				
Carpinus betulus : charme	C	M	M	C	E	2		X		X	M				
Catalpa bungei : catalpa boule	C	M	C-M	O	L	4				X	M				
Crataegus 'Paul Scarlett' : aubépine rouge	C	M	M	O	L	4	X		X		M				
Fagus sylvatica : hêtre	C	L	L	O	E	1		X		X	M				
Fraxinus excelsior : frêne	C	R	M	O	L	1		X		X	M				
Gleditsia 'Sunburst' : févier	C	R	M	O	L	4		X		X	M	C	S		
Juglans regia : noyer	C	M	M	O	E	3		X	X		M				
Laburnum 'vossi' : cytise	C	M	C-M	O	L	4	X			X	M	C			
Liquidambar styraciflua	C	L	M	C	L	2		X		X	M			F	
Liriodendron tulipifera : tulipier de Virginie	C	M	M	C	E	1	X	X		X	M				
Magnolia soulangeana	C	M	M	O	E	4	X			X	M		S		
Malus 'John Downie' : pommier à fleurs	C	M	M	O	E	4	X	X	X		M				
Platanus x acerifolia : platane	C	R	L	O	E	1				X	X			S	

Tableau non exhaustif. Document réalisé par le CAUE 02 et le CPIE- année 2003

Planter un arbre...



	Caduc Persistant	Croissance : Rapide, Moyenne, Lente	Durée de vie : Courte, Moyenne, Longue	Port : Fastigié, Étalé, Globuleux, Conique, Ovoïde	Ombrage : Léger, Epais	Taille Adulte : + de 20 m (1) 15 - 20 m (2) 10 - 15 m (3) 5 - 10 m (4)	Intérêts particuliers					Nature du sol			
							Fleurs	Feuilles	Fruits	Ecorces	Port	M : ordinaire	C : calcaire	S : siliceux	F : frais, humide
Populus alba : peuplier blanc	C	R	C	O	L	2		X	X		M			F	
Populus nigra 'Italica' : peuplier d'Italie	C	R	C	F	L	1				X	M			F	
Prunus avium: merisier	C	M	M	O	E	1	X	X			M				
Prunus padus:merisier à grappes	C	R	C	O	E	4				X	M				
Prunus serrulata : cerisier à fleurs	C	R	C	E	E	4	X		X		M				
Pyrus 'Chanticleer' : poirier ornemental	C	R	M	C	E	4	X	X		X	M				
Quercus robur : chêne commun	C	L	L	O	E	1		X		X	M				
Quercus cerris : chêne chevelu	C	M	L	O	E	1		X	X	X	M				
Quercus rubra : chêne rouge	C	M	M	O	E	1		X		X	M				
Robinia pseudoacacia : acacia	C	R	C	O	L	2	X	X			M		S		
Salix viminalis : saule des vaniers	C	R	C	E	L	4		X	X		M			F	
Sorbus aucuparia : sorbier des oiseleurs	C	R	C	O	L	4		X	X			C	S		
Tilia platyphylla : tilleul de Hollande	C	R	L	C	E	1		X	X	X	M				
Abies alba : sapin commun	P	L	M	C	E	1				X	M				
Cedrus atlantica : cèdre de l'atlas	P	R	L	C	E	1				X	M		S		
Chamaecyparis lawsoniana	P	R	L	E	E	1				X	M				
Ginkgo biloba :arbre aux 40 écus	C	M	L	E	L	1		X		X	M				
Larix decidua : mélèze d'Europe	C	R	L	E	L	1		X		X	M		S		
Picea abies : épicéa	P	R	L	C	L	1				X	M				
Pinus nigra : pin noir	P	M	L	C	E	1			X	X		C	S		
Pinus sylvestris : pin sylvestre	P	M	L	C	L	2			X	X			S		
Sequoiadendron giganteum : sequoia géant	P	R	L	E	E	1				X	M				
Taxodium distichum : cyprès chauve	C	L	L	E	L	1		X		X				F	
Thuja plicata	P	R	L	C	E	1				X	M				

Tableau non exhaustif. Document réalisé par le CAUE 02 et le CPIE- année 2003

## LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

Complète  
l'article 3.1.8  
du  
règlement

Grâce à une réflexion en amont du projet, les performances énergétiques et environnementales des constructions peuvent être facilement améliorées, s'inscrivant dans une démarche volontaire de développement durable. Cette réflexion est à mener aussi bien lors de la conception du projet, mais aussi en anticipant son fonctionnement (ou exploitation) et, à plus long terme, son recyclage (ou son adaptation). Plusieurs sujets seront abordés :

### > L'implantation

L'implantation des bâtiments agit de manière importante sur leurs performances environnementales. Il est important de prendre en considération ces facteurs dès le démarrage du projet.

- Prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants : privilégier une orientation sud/sud-ouest

Afin de maximiser les apports solaires, les constructions devront s'implanter de manière à orienter les pièces de vies principales au Sud. De la même manière, elles devront être protégées des vents dominants.

- Choisir une urbanisation moins consommatrice d'espace (parcelles plus petites avec une occupation optimisée)
- Mettre en place des espaces tampons (jardins d'hiver, garages non chauffés, ...) sur les façades les plus exposées.

### > Les matériaux

- Privilégier la structure et ossature bois (filière courte, chantier sec et rapide, captation du carbone ...)
- Utiliser des matériaux bio-sourcés (chanvre, lin ...)
- Privilégier les matériaux locaux

### > L'énergie

- Privilégier les sources d'énergie durable (panneaux photovoltaïques, géothermie ...)
- Mettre en place une stratégie d'économie d'énergies (isolation, performances des appareils électroniques et électroménagers ...)

### > Le recyclage

- Réutiliser les terres déplacées
- Utiliser des matériaux recyclés
- Anticiper l'avenir de la construction (projet adaptable à des modifications, devenir du bâtiment, possibilité de déconstruction ...)

## Recommandations générales

- Prendre en considération les facteurs bioclimatiques lors de l'implantation du projet
- Favoriser les matériaux locaux
- Réduire les consommations d'énergie
- Anticiper l'avenir des constructions

## REFERENCES DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES



Référence de jardins d'hiver

Lacaton & Vassal

Source : <https://www.lacatonvassal.com/>



Référence d'éco quartier avec utilisation d'énergies renouvelables

Quartier Vauban à Fribourg

Source : <http://www.noisy-les-bas-heurts.com/album-1140567.html>



Référence de construction à ossature bois (sans forcément utiliser du bois en parement)

PYZ Architectes

Source : <http://www.pyz-architecture.fr/>

## LA GESTION DE L'EAU

Complète  
les articles  
2.1.9, 2.1.10  
et 3.1.5 du  
règlement

### > Optimiser les surfaces imperméables pour limiter le ruissellement des eaux de pluie

#### > Réduire les surfaces dédiées à la voiture

Privilégier les stationnements semi-enherbés permet par exemple une meilleure infiltration des eaux de pluie. Il est également conseillé de réduire au minimum la largeur des voies d'accès (aux parkings notamment) en créant par exemple des bandes de la largeur des roues.



*Jardin botanique de Bordeaux*

*Mosbach paysagistes*

Source : <http://www.mosbach.fr/>

#### > Adopter des types de revêtements perméables

Il peut s'agir de dalles alvéolées ou engazonnées, graviers, copeaux de bois etc. Dans la mesure du possible privilégier des matériaux naturels, locaux ou de récupération. Le but est de ralentir l'infiltration de l'eau dans le sous-sol et dans les réseaux afin d'éviter les ruissellements et inondations.

#### > Prendre en compte les phénomènes d'érosion

Pour éviter l'érosion qui appauvrit les sols et peut emporter la terre sur son passage (coulées de boues etc.) causant des dégâts importants, il convient d'abord d'observer les phénomènes naturels à l'œuvre sur et autour de votre terrain. Déterminez le sens naturel d'écoulement de l'eau et veillez à ne pas aggraver ce phénomène. La première solution est de minimiser les terrassements et de respecter le sens naturel de la pente. Le deuxième point est de ralentir les ruissellements par des modes de gestion de l'eau alternatifs comme les noues végétalisées ou enherbées. Les plantations, d'arbres notamment, peuvent également avoir un rôle clé dans la limitation de l'érosion car leurs racines retiennent la terre.

## > Gérer le risque inondation et valoriser les cours d'eau comme atout du cadre de vie

### > Aménager les abords de cours d'eau

Il s'agit de questionner le lien avec la rivière, proposer par exemple une renaturation des berges et accompagner les cours d'eau par des boisements. Autant que possible éviter la canalisation des cours d'eau afin de mieux gérer le risque d'inondation en laissant aux rivières leur cours naturel et pour un cadre de vie plus pittoresque. La présence de l'eau doit être valorisée, les vues vers les rivières et les étangs sont à aménager et les rives doivent être au maximum rendues accessibles. Des berges naturelles plantées permettent un entretien facilité du cours d'eau et une érosion moindre.

### > Identifier et préserver les fossés, et inciter à l'usage de noues enherbées

Les cours d'eaux appartiennent à un réseau hydrographique plus large qui fonctionne comme un vaste système interdépendant. Pour assurer le bon fonctionnement de ce système et ainsi mieux contrôler l'eau il convient d'identifier les différents fossés qui le composent. Une fois connus, ils doivent être entretenus et préservés. Lorsque le réseau doit être restauré, l'usage des techniques alternatives comme les noues permet de ralentir l'infiltration de l'eau pour mieux gérer les crues et d'améliorer la biodiversité.



La vallée de l'Aisne

Source : Altereo



Noroy-sur-Ourcq

Source : Altereo

## > Réutiliser les eaux de pluie

La gestion des eaux de pluie doit se faire au maximum à l'échelle de la parcelle. L'eau qui coule sur votre terrain doit ainsi être utilisée sur place : soit stockée momentanément, soit infiltrée, soit réutilisée. La ressource en eau étant précieuse et à préserver, il convient au maximum de réutiliser les eaux de pluie par exemple pour l'arrosage de vos plantes. Certains usages domestiques sont également possibles dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### Recommandations

- Imperméabiliser le moins possible votre terrain
- Privilégier la pleine terre et les plantations plutôt que les surfaces nues
- Utiliser des modes de gestions de l'eau doux et alternatifs
- Renaturer et valoriser les berges des cours d'eau

# 3. RECOMMANDATIONS PAYSAGERES PAR SECTEUR

---

## COMMUNES PAR SECTEUR



<b>Vallée du Ru d'Hozier</b>	Audignicourt
	Bieuxy
	Epagny
	Morsain
	Nouvron-Vingré
	Saint-Christophe-à-Berry
	Tartiers
	Vassens
	Vézaponin

<b>Vallée de l'Aisne</b>	Ambleny
	Berny-Rivière
	Fontenoy
	Montigny-Lengrain
	Pernant
	Ressons-le-Long
	Saint-Bandry
	Vic-sur-Aisne

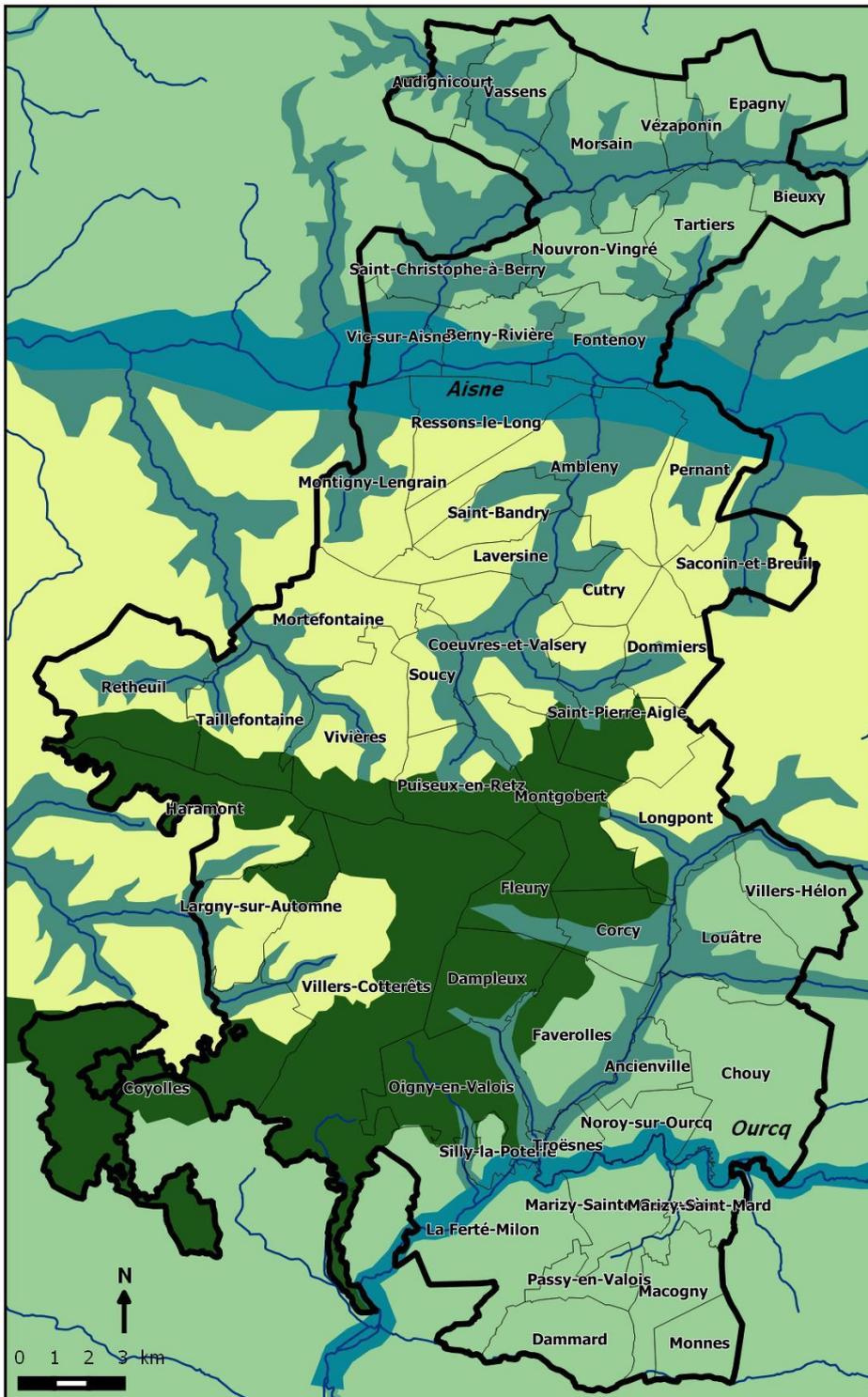
<b>Les Plaines</b>	Coeuvres-et-Valsery
	Corcy
	Cutry
	Dommiers
	Laversine
	Longpont
	Louâtre
	Montgobert
	Mortefontaine
	Saconin-et-Breuil
	Saint-Pierre-Aigle
	Soucy
	Villers-Hélon

<b>Forêt de Retz</b>	Coyolles
	Dampleux
	Fleury
	Haramont
	Largny-sur-Automne
	Oigny-en-Valois
	Puiseux-en-Retz
	Retheuil
	Taillefontaine
	Villers-Cotterêts
	Vivières

<b>Vallée de l'Ourcq</b>	Ancienville
	Chouy
	Dammard
	Faverolles
	La Ferté-Milon
	Macogny
	Marizy-Sainte-Geneviève
	Marizy-Saint-Mard
	Monnes
	Noroy-sur-Ourcq
	Passy-en-Valois
	Silly-la-Poterie
	Troësnes

## Les entités paysagères

### Légende



Source : Altereo

La CCRV présente plusieurs entités paysagères distinctes. Chacune dispose de caractéristiques physiques propres qui ont influé sur l'implantation des constructions dans leur environnement.

Ainsi, chaque secteur défini plus haut est traversé par plusieurs de ces entités. L'implantation des nouvelles constructions ainsi que leurs caractéristiques architecturales doivent s'adapter aux particularités du milieu dans lequel elles s'inscrivent. Les pages suivantes proposent des **recommandations afin que les projets s'intègrent au mieux dans ces trames paysagères singulières.**

## 1. La vallée du Ru d'Hozier



> Paysage : Une vallée profonde bordée de boisements avec un fort enjeu de gestion de l'eau

> Une grande richesse de micro entités paysagères à valoriser

> Des plateaux entièrement occupés par des parcelles cultivées de grande taille à mettre en perspective : garder les vues ouvertes sur l'espace agricole et implanter les constructions dans la pente plutôt que sur les hauteurs

> Des coteaux et fond de vallons majoritairement boisés à préserver : positionner les constructions dans des clairières et planter les pourtours des habitations.



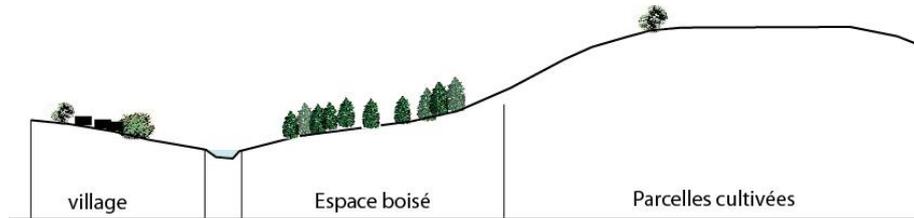
Morsain

Source : Altereo

### Entités paysagères représentées :

- Buttes agricoles,
- Vallées d'échelle locale

## BUTTES AGRICOLES



Coupe nord-sud de la vallée du Ru d'Hozier

Source : Altereo

- **Ambiance paysagère**

Ce paysage vallonné est marqué par une grande richesse de **micro entités paysagères**. De **grandes parcelles agricoles** dominent les points hauts. Des **boisements** s'insèrent dans les dépressions et accompagnent les voies. De **petites prairies** ponctuent également ces buttes.

- **Implantations bâties**

Le secteur se compose d'un vaste plateau agricole marqué par des buttes et ponctué de villages. **Peu de constructions sont visibles depuis les points hauts**, celles-ci s'inscrivent dans les petites vallées et sont généralement englobées par des ensembles boisés.

### Recommandations architecturales et paysagères

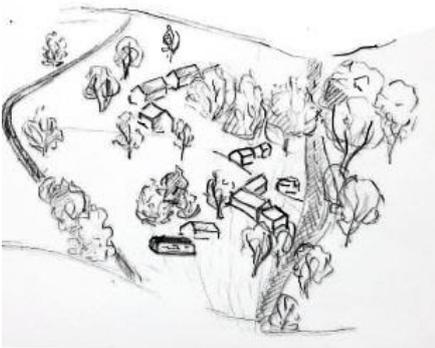
- Les villages doivent rester discrets au sein des creux du paysage. Il est recommandé de porter une attention particulière au traitement des limites parcellaires et créer un écrin de verdure autour des constructions, notamment celles en lisière d'espaces agricoles.
- Les constructions veilleront à s'implanter dans la pente et à ne pas dépasser visuellement la ligne de crête ou les arbres.
- Les abords de cours d'eau doivent rester libres de toute construction.

## VALLEES D'ECHELLE LOCALE

- **Ambiance paysagère**

Le secteur est parcouru par de **nombreux petits cours d'eau** qui découpent les paysages de buttes. Le fond de ces vallées est marqué par un **patrimoine végétal associé aux milieux humides** : peupliers, saules, aulnes, frênes...

Les coteaux présentent une **importante diversité végétale** : érables, chênes, charmes, cornouillers...



Croquis d'ambiance de la vallée du Ru d'Hozier

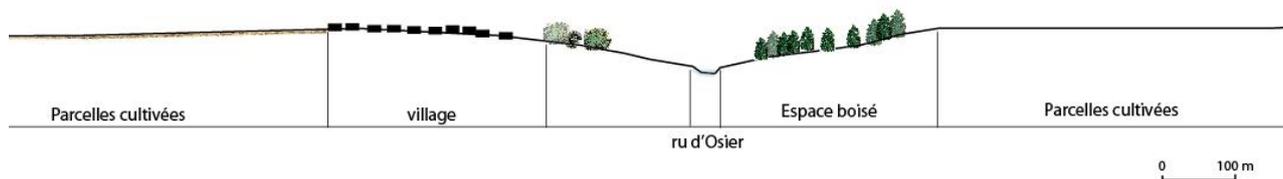
Source : Altereo



Morsain

- **Implantations bâties**

Continuités végétales boisées, ces petites vallées abritent également de **nombreux villages**. Les constructions sont implantées **sur les coteaux ou dans le fond de vallée**. De nombreuses prairies et petits champs s'inscrivent autour et au sein des villages.



Coupe nord-sud de la vallée du Ru d'Hozier

Source : Altereo

### Recommandations architecturales et paysagères

- L'implantation des constructions sur les coteaux doit respecter la pente.
- Les prairies, réels lieux de respiration au sein des villages, doivent être préservées.
- Les constructions doivent être regroupées sous forme de clairières.

## PALETTE VEGETALE

### > Palette végétale

#### > Une strate arborée au caractère champêtre :



Saule Blanc

Pommier Sauvage

Aulne Glutineux

Charme

Hêtre

Source : Atlas des paysages

#### > Une strate arbustive affectionnant ombre et fraîcheur :



Saule osier

Sureau à grappes

Source : Atlas des paysages de l'Aisne & Wikimedia Common

#### > Une strate herbacée essentiellement constituée de fleurs des champs :



Coquelicot

Chicorée Sauvage

Camomille

Ravenelle

Source : Atlas des paysages de l'Aisne

## 2. La vallée de l'Aisne



> Paysage : Une large vallée urbanisée en continuité des rives et surplombée de plaines agricoles

> Une vallée marquée par sa large emprise sur le territoire : la vallée de l'Aisne fait près de 100m de large et son influence se fait sentir de Compiègne à Soissons et sur près de 3km au nord et au sud.

> Deux rives très différentes : Un dénivelé très doux au sud à ouvrir sur les plaines qui contraste avec les coteaux boisés au nord qui basculent rapidement dans le fond de vallée

> Des petites prairies enserrées au milieu de cordons boisés à préserver : d'une manière générale les continuités est-ouest sont à consolider sur ce territoire



Paysages de la vallée de l'Aisne  
Source : Altereo

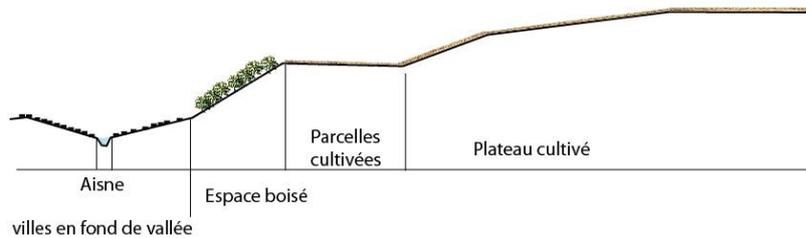
### Entités paysagères représentées :

- Buttes agricoles,
- Vallées d'échelle locale
- Vallée d'échelle régionale
- Grand plateau agricole

## BUTES AGRICOLES

- **Ambiance paysagère**

Ce paysage vallonné est marqué par une grande richesse de **micro entités paysagères**. De **grandes parcelles agricoles** dominent les points hauts. Des **boisements** s'insèrent dans les dépressions et accompagnent les voies. De **petites prairies** ponctuent également ces buttes.



Coupe nord-sud de la vallée de l'Aisne

Source : Altereo

- **Implantations bâties**

Le secteur est marqué par un vaste plateau agricole marqué par des buttes et ponctué de villages. **Peu de constructions sont visibles depuis les points hauts**, celles-ci s'inscrivent dans les petites vallées et sont généralement englobées par des ensembles boisés.



Vallée de l'Aisne

Source : Altereo

### Recommandations architecturales et paysagères

- Les villages doivent rester discrets au sein des creux du paysage. Il est recommandé de porter une attention particulière au traitement des limites parcellaires et créer un écrin de verdure autour des constructions notamment, celles en lisière d'espaces agricoles.
- Créer des vues ouvertes sur le paysage agricole

## VALLEES ECHELLE LOCALE

- **Ambiance paysagère**

Le secteur est parcouru par de **nombreux petits cours d'eau** qui découpent les paysages de buttes. Le fond de ces vallées est marqué par un **patrimoine végétal associé aux milieux humides** : peupliers, saules, aulnes, frênes...

Les coteaux présentent une **importante diversité végétale** : érables, chênes, charmes, cornouillers...



*Croquis d'ambiance à Ambleny, source Altereo*

- **Implantations bâties**

Continuités végétales boisées, ces petites vallées abritent également de **nombreux villages**. Les constructions sont implantées **sur les coteaux ou dans le fond de vallée**. De nombreuses prairies et petits champs s'inscrivent autour et au sein des villages.



*Ressons-le-Long*

*Source Altereo*

### **Recommandations architecturales et paysagères**

- L'implantation des constructions sur les coteaux doit respecter la pente.
- Les constructions doivent profiter de la pente le long des cours d'eau ouverts pour s'implanter en balcon.
- Les abords de rus et les routes sont bordés d'arbres d'essences diverses et hydrophiles

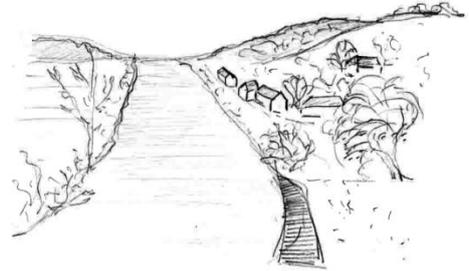
## VALLEE ECHELLE REGIONALE : Vallée de l'Aisne

- **Ambiance paysagère**

Cette vallée est marquée par sa **large emprise** sur le territoire avec un **dénivelé très doux** dans sa partie sud, et un **coteau nord au bâti** s'intégrant dans un milieu boisé. Cette géomorphologie particulière **a facilité l'implantation d'activités sur les abords immédiats du cours d'eau** : infrastructures de transport et activités industrielles. Silos et usines ponctuent le linéaire de la vallée, tout autant que de petites prairies enserrées au milieu de cordons boisés.

*Croquis d'ambiance, la vallée de l'Aisne à Fontenoy*

Source Altereo



- **Implantations bâties**

Le secteur est marqué par des **communes implantées à pied et à flanc de coteaux** (Ressons-le-Long, Fontenoy, Berny-Rivière, Montigny-Lengrain).

**Leur morphologie urbaine suit le tracé du relief.** En effet, la trame urbaine de ces villages s'aligne **parallèlement à la vallée**, néanmoins, lorsque les coteaux présentent des cassures, la trame urbaine de la commune se love au creux du coteau et s'installe perpendiculairement à la vallée (Ambleny, Pernant).

La perception du bâti se fait sous forme de **bandes continues soulignées par des linéaires de végétation.**



*Ressons-le-Long, Village de la Vallée de l'Aisne – Implantations bâties à flanc de coteau*

Source : Altereo



*Coupe nord-sud de la vallée de l'Aisne*

Source : Altereo

### Recommandations architecturales et paysagères

- L'implantation des constructions sur les coteaux doit respecter la pente et ne pas couper les cordons boisés.
- Porter une attention particulière à l'implantation des constructions par rapport à l'eau. Préférer une implantation du bâti la plus éloignée possible de l'eau. En effet, plus l'espace naturel non bâti le long du cours d'eau, est large (du bâti jusqu'à la ripisylve ou jusqu'au du point haut des berges), plus le potentiel écologique est important.
- Aménager les berges en espaces publics, d'équipements, connectés par des cheminements doux

## PLATEAU AGRICOLE

- **Ambiance paysagère**

De **vastes cultures céréalières** occupent le plateau où les **constructions sont quasi absentes**. Les villages et hameaux s'insèrent dans les petites vallées lanierant le plateau.

Les **boisements sont absents** du plateau. **Quelques arbres** viennent toutefois ponctuer l'horizon.

Le **ciel est fortement présent** dans ce paysage très horizontal.



Saint Bandry

Source Altereo



Fontenoy

- **Implantations bâties**

Les villages sont majoritairement issus de **grandes fermes**, historiquement implantées sur des terres agricoles, qui se sont développées au fil du temps, le plus souvent sous forme de **villages «noyaux»**. La perception du bâti se fait sous forme d'apparitions ponctuelles au sein des parcelles cultivées. Les **constructions sont donc visibles de loin**, notamment celles en lisière directe d'espaces agricoles.



Hameau développé autour d'une ferme à Ambleny

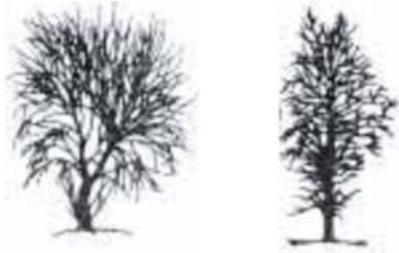
Source : Altereo

### Recommandations architecturales et paysagères

- Les constructions étant perceptibles de loin, l'usage de teintes discrètes et peu réfléchissantes en référence aux tons inspirés de la nature et notamment des couleurs des matériaux locaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens est recommandé.
- Les constructions doivent rester groupées et si possible être cernées de murets en pierre

## PALETTE VEGETALE

> Une strate arborée au caractère champêtre :



*Saule blanc, aulne glutineux*

Source : Atlas des Paysages de l'Aisne

> Une strate arbustive



*Saule Osier*

*Prunellier*

*Viorne Obier*

*Fusain*

*Genêt à balais*

Source : Atlas des Paysages de l'Aisne

> Une strate herbacée de zone humide :

Roseau, iris, massette



*Roseau*

*Iris*

*Massette*

Source : Atlas des Paysages de l'Aisne

## 3. Les Plaines



### > Paysage : entre forêts et buttes agricoles

Les plaines sont une vaste entité agricole entre vallées de l'Aisne et forêt de Retz qui se découpe en plusieurs paysages :

> **Des espaces boisés dans le prolongement de la forêt de Retz** : les abords de la forêt viennent s'étendre le long des vallons et des boisements résiduels ponctuent la plaine agricole.

> **Des micro-entités paysagères dans les vallons** : de nombreux talwegs (lignes de fonds de vallées) partent de la ligne de partage des eaux entre Ourcq et Aisne et viennent créer des paysages linéaires spécifiques au secteur des plaines.

> **Des points hauts marqués par de grandes parcelles agricoles** : sur le haut du plateau, de grandes étendues cultivées s'étendent à perte de vue quasiment sans éléments verticaux pour accrocher le regard.

#### Entités paysagères représentées :

- Buttes agricoles,
- Vallées d'échelle locale
- Grand plateau agricole

## BUTTES AGRICOLES

- **Ambiance paysagère**

Ce paysage vallonné est marqué par une grande richesse de **micro entités paysagères**. De **grands parcellaires agricoles** dominent les points hauts. Des **boisements** s'insèrent dans les dépressions et accompagnent les voies. De **petites prairies** ponctuent également ces buttes.

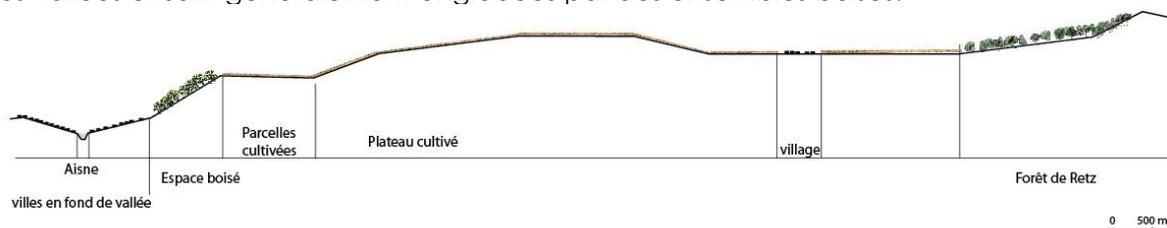


Abords de Dommiers

Source Google

- **Implantations bâties**

Le secteur est marqué par un vaste plateau agricole ponctué par des buttes et parsemé de villages. **Peu de constructions sont visibles depuis les points hauts**, celles-ci s'inscrivent dans les petites vallées et sont généralement englobées par des ensembles boisés.



Coupe nord-sud des buttes agricoles, entre vallée de l'Aisne et Forêt de Retz

Source : Altereo

### Recommandations architecturales et paysagères

- Les villages doivent rester discrets au sein des creux du paysage. Il est recommandé de porter une attention particulière au traitement des limites parcellaires et créer un écrin de verdure autour des constructions notamment, celles en lisière d'espaces agricoles.
- Les constructions basses et horizontales sont à privilégier.
- De larges cônes de vues ouverts sur le paysage agricole sont à préserver et/ou créer.

## VALLEES D'ECHELLE LOCALE

- **Ambiance paysagère**

Le secteur est parcouru par de **nombreux petits cours d'eau** qui découpent les paysages de buttes. Le fond de ces vallées est marqué par un **patrimoine végétal associé aux milieux humides** : peupliers, saules, aulnes, frênes...

Les coteaux présentent une **importante diversité végétale** : érables, chênes, charmes, cornouillers...



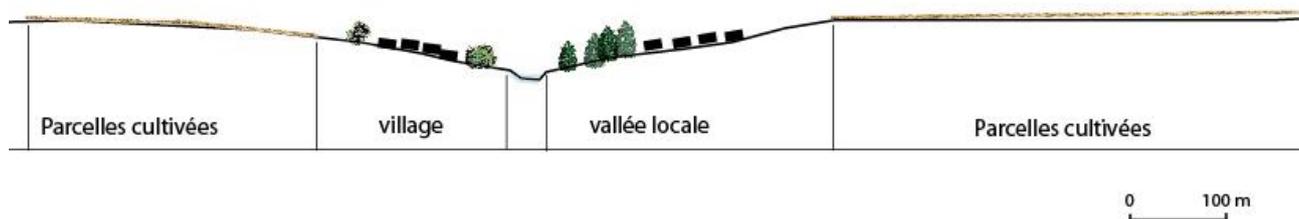
*Le ru de Saint Pierre-Aigle à Coevres-et-Valsery*

Source Altereo

- **Implantations bâties**

Continuités végétales boisées, ces petites vallées abritent également de **nombreux villages**.

Les constructions sont implantées **sur les coteaux ou dans le fond de vallée**. De nombreuses prairies et petits champs s'inscrivent autour et au sein des villages.



*Coupe d'une vallée locale du secteur des Plaines*

Source : Altereo

### Recommandations architecturales et paysagères

- L'implantation des constructions sur les coteaux doit respecter la pente.
- Conserver le système associant boisements d'essences diverses, prairies et habitat.
- Grouper l'habitat autour des talwegs.

## PLATEAU AGRICOLE

- **Ambiance paysagère**

De **vastes cultures céréalières** occupent le plateau où les **constructions sont quasi absentes**. Les villages et hameaux s'insèrent dans les petites vallées laniérant le plateau.

Les **boisements sont absents** du plateau. **Quelques arbres ou bosquets** viennent toutefois ponctuer l'horizon.

Le **ciel est fortement présent** dans ce paysage très horizontal.

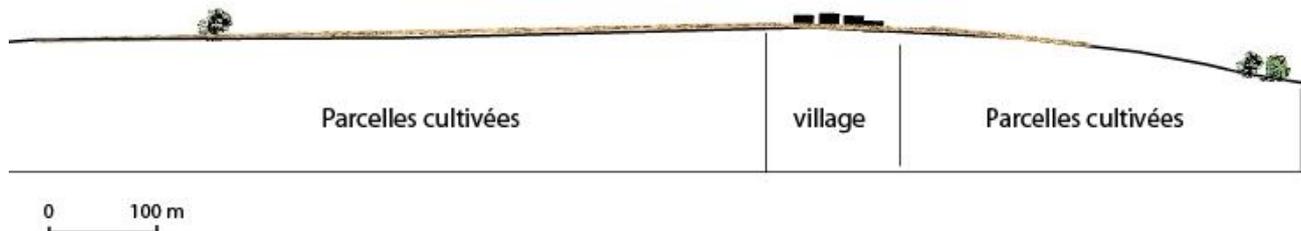


Abords de Louâtre,

Source : Altereo

- **Implantations bâties**

Les villages sont majoritairement issus de **grandes fermes**, historiquement implantées sur des terres agricoles, qui se sont développées au fil du temps, le plus souvent sous forme de **villages «noyaux»**. La perception du bâti se fait sous forme d'apparitions ponctuelles au sein de parcelles cultivées. Les **constructions sont donc visibles de loin**, notamment celles en lisière directe d'espaces agricoles.



Coupe du plateau agricole du secteur des Plaines-

Source : Altereo

### Recommandations architecturales et paysagères

- Les constructions étant perceptibles de loin, l'usage de teintes discrètes et peu réfléchissantes en référence aux tons inspirés de la nature et notamment des couleurs des matériaux locaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens est recommandé.
- Les nouvelles constructions doivent se grouper sur le modèle en noyau des villages et les lisières doivent être particulièrement travaillées

## PALLETTE VEGETALE

### > De grands arbres isolés



Chêne,



Frêne



Pins dans les domaines



Peuplier Tremble

Source : Atlas des Paysages de l'Aisne

### > Une strate herbacée de prairies calcicoles :



Orchidée pourpre

Source : Atlas des Paysages de l'Aisne



Verge d'or



Roseaux

## 4. La forêt de Retz



### > Paysage : Un massif forestier où concilier les usages

La forêt de Retz rassemble par son ampleur une diversité de sous-entités importante où activités humaines et biodiversité doivent cohabiter.

> **Des usages d'exploitation forestière, de promenade et de réserve écologique à faire cohabiter** : Ces différentes occupations du massif boisé empreinte souvent les mêmes accès et partagent des espaces d'interface à fluidifier

> **Un rôle touristique à conforter** : l'histoire de la forêt de Retz est riche et subsiste tant dans son aménagement que dans ses formes bâties, elle accueille également des sites de loisir de plein air à valoriser.

> **Un enjeu de qualité de l'air et de l'eau** : les divers usages du secteur ont un impact sur les zones humides et les boisements de la région, il s'agit aujourd'hui de rendre cet impact positif.

> **Des vues à préserver sur la crête boisée au nord** : les franges nord de la forêt de Retz affleurent en lisière de la vallée de l'Aisne, c'est une interface à soigner particulièrement.

> **Une diversité végétale à conforter** : chaque abord de vallée locale, d'espace agricole, de butte ou de village abrite un micro-paysage à mettre en avant et à protéger.

#### Entités paysagères représentées :

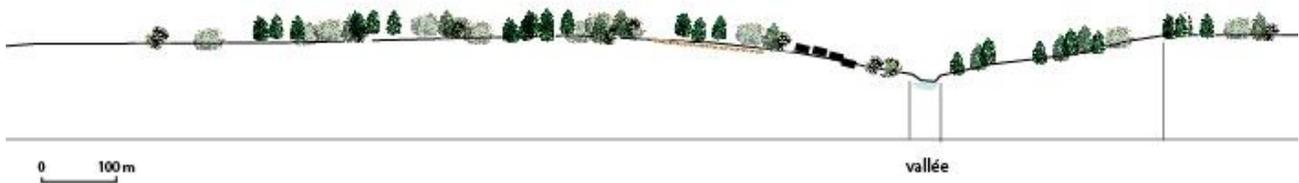
- Vallées d'échelle locale
- Grand plateau agricole
- Forêt de Retz

## VALLEES D'ECHELLE LOCALE

- **Ambiance paysagère**

Le secteur est parcouru par de **nombreux petits cours d'eau** qui découpent les paysages de buttes. Le fond de ces vallées est marqué par un **patrimoine végétal associé aux milieux humides** : peupliers, saules, aulnes, frênes...

Les coteaux présentent une **importante diversité végétale** : érables, chênes, charmes, cornouillers...



Coupe des vallées locales de la forêt de Retz  
Source : Altereo

- **Implantations bâties**

Continuités végétales boisées, ces petites vallées abritent également de **nombreux villages**. Les constructions sont implantées **sur les coteaux ou dans le fond de vallée**. De nombreuses prairies et petits champs s'inscrivent autour et au sein des villages.



Forêt de Retz  
Source : Altereo



Tour Observatoire du général Mangin  
Source : eTerritoire

### Recommandations architecturales et paysagères

- L'implantation des constructions sur les coteaux doit respecter la pente.
- Conserver le système de prairies autour des villages
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal associé aux milieux humides

## PLATEAU AGRICOLE

### • Ambiance paysagère

De **vastes cultures céréalières** occupent le plateau où les **constructions sont quasi absentes**. Les villages et hameaux s'insèrent dans les petites vallées lanierant le plateau.

Les **boisements sont absents** du plateau. **Quelques arbres** viennent toutefois ponctuer l'horizon.

Le **ciel est fortement présent** dans ce paysage très horizontal.



Coupe des vallées locales de la forêt de Retz  
Source : Altereo

### • Implantations bâties

Les villages sont majoritairement issus de **grandes fermes**, historiquement implantées sur des terres agricoles, qui se sont développées au fil du temps, le plus souvent sous forme de **villages «noyaux»**. La perception du bâti se fait sous forme d'apparitions ponctuelles au sein des parcelles cultivées. Les **constructions sont donc visibles de loin**, notamment celles en lisière directe d'espaces agricoles.

Préoccupation importante liées au traitement des lisières entre espaces bâtis et espaces agricoles



Fleury

Source : Entre Ciel Terre et Mer



Vivières

Source : Entre Ciel Terre et Mer

### Recommandations architecturales et paysagères

- Les constructions étant perceptibles de loin, l'usage de teintes discrètes et peu réfléchissantes en référence aux tons inspirés de la nature et notamment des couleurs des matériaux locaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens est recommandé.
- La lisière entre espaces bâtis et espaces agricoles est à travailler rigoureusement, pour qu'elle soit lisible, claire et cohérente.

## FORET DE RETZ

### • Ambiance paysagère

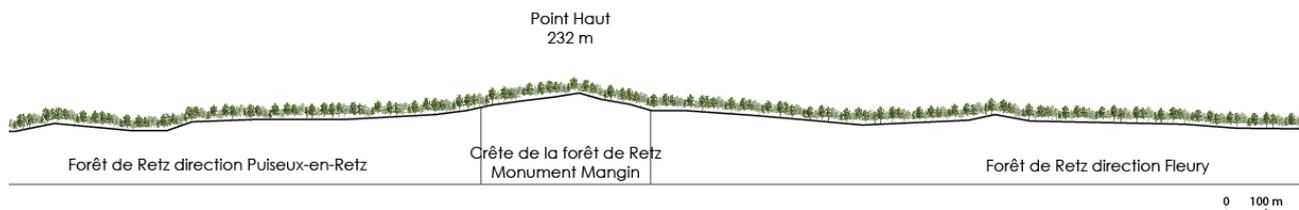
Ce **massif forestier** de plus de 13 339 ha est essentiellement composé d'une hêtraie. Des peuplements de pins anciens dominent les buttes sableuses. Forêt royale, dès le XVI<sup>e</sup> siècle, celle-ci fait l'objet d'un entretien et d'une exploitation des hautes futaies. Également terrain de chasses, de nombreux chemins y sont tracés.

Ce massif constitue à la fois un **lieu d'exploitation forestière, un réservoir de biodiversité et un terrain de promenades** privilégié mais aussi d'un **atout économique** notamment pour la filière bois de la Communauté de Communes ainsi qu'un rôle touristique.

Il joue un **rôle déterminant quant à la qualité de l'air ambiant mais également de l'eau.**

Le vaste plateau ouvert de l'Aisne souligne la crête boisée sur laquelle est implantée la forêt de Retz dans sa partie nord.

Ce relief domine toute la région et génère une certaine élévation des précipitations favorables au développement d'une végétation plus hygrophile à tendance sub-montagnarde.



*Coupe nord-ouest - sud-est des crêtes et collines boisées de la forêt de Retz*

Source : Altereo

### • Implantations bâties

Le boisement en lui-même n'est pas concerné par des constructions, mais **de nombreux villages s'insèrent dans les clairières** formées par la forêt.

Leur développement est souvent contraint par les massifs boisés sur plusieurs de leurs lisières. Il s'agit de villages dont les extensions ne sont parfois possibles que dans une direction. Le reste des **nouvelles constructions s'implantant au coup par coup au cœur du tissu existant.**

La perception du bâti est mise en valeur par le décor que forme la ceinture de boisements autour de ces villages.

### Recommandations architecturales et paysagères

- Préserver les lisières du boisement pour ses qualités paysagères et écologiques en éloignant les plus possibles les constructions.
- Porter une attention particulière à l'intégration des constructions réalisées au coup par coup au sein de l'enveloppe urbaine,

## PALETTE VEGETALE

### > Une strate arborée de feuillus et conifères



Mélèze



Epicéa



Pin Laricio



Pin Sylvestre



Hêtre des bois



Châtaignier commun



Chêne sessile

Source : Atlas des Paysages de l'Aisne

### > Une strate arbustive mixte

Fruitiers en lisière des villages, genêt, houx



Fruitiers en lisières des villages



Genêt



Houx

Sources : Atlas des Paysages de l'Aisne & Geograph.org

## 5. La vallée de l'Ourcq



### > Paysage : l'amorce du Tardenois

La vallée de l'Ourcq marque une rupture dans les paysages du secteur tout en connectant plaines et forêt de Retz. C'est ainsi un secteur qui allie identité agricole, vallées d'échelle locale marquées par le relief (notamment la Savières) et vallée d'échelle régionale.

> **Un écrin végétal à préserver** : les affluents de l'Ourcq et ses abords sont entièrement boisés créant un écrin végétal dense qui entoure bâti et eau.

> **Des constructions au plus près de l'eau** : les habitations sont regroupées de part et d'autre de l'eau dans des bourgs qui sont bien visibles dans le paysage

> **Une exploitation forestière liée à l'eau** : les peupleraies occupent historiquement le fond de vallée et sont des repères dans le paysage

> **Une alternance de buttes agricoles et de vallées boisées** : les reliefs sont ici plus marqués et ponctuent ainsi la vue de paysages qui se différencient fortement les uns des autres. La végétation des buttes est plus ponctuelle.

#### Entités paysagères représentées :

- Buttes agricoles
- Vallées d'échelle locale
- Vallées d'échelle régionale

## BUTTES AGRICOLES

- **Ambiance paysagère**

Ce paysage vallonné est marqué par une grande richesse de **micro entités paysagères**. De **grandes parcelles agricoles** dominent les points hauts. Des **boisements** s'insèrent dans les dépressions et accompagnent les voies. De **petites prairies** ponctuent également ces buttes.



Plateau agricole – Apparitions villageoises ponctuelles au sein des parcelles agricoles

Source : Altereo



Coupe des buttes agricoles de la vallée de l'Ourcq

Source : Altereo

- **Implantations bâties**

Le secteur est marqué par un vaste plateau agricole marqué par des buttes et ponctué de villages. **Peu de constructions sont visibles depuis les points hauts**, celles-ci s'inscrivent dans les petites vallées et sont généralement englobées par des ensembles boisés.

### Recommandations architecturales et paysagères

- Les villages doivent rester dans les creux du paysage, au plus près de l'eau. Il est recommandé de porter une attention particulière au traitement des limites parcellaires et créer un écrin de verdure autour des constructions notamment, celles en lisière d'espaces agricoles.

## VALLEE D'ECHELLE LOCALE

- **Ambiance paysagère**

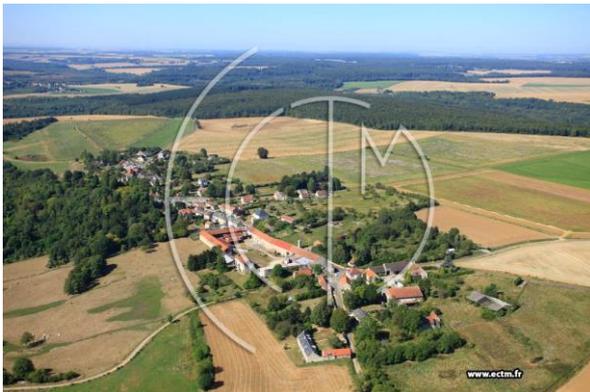
Le secteur est parcouru par de **nombreux petits cours d'eau** qui découpent les paysages de buttes. Le fond de ces vallées est marqué par un **patrimoine végétal associé aux milieux humides** : peupliers, saules, aulnes, frênes...

Les coteaux présentent une **importante diversité végétale** : érables, chênes, charmes, cornouillers...



- **Implantations bâties**

Continuités végétales boisées, ces petites vallées abritent également de **nombreux villages**. Les constructions sont implantées **sur les coteaux ou dans le fond de vallée**. De nombreuses prairies et petits champs s'inscrivent autour et au sein des villages.



Noroy-sur-Ourcq

Source : Entre Ciel Terre et Mer



Chouy

Source : Entre Ciel Terre et Mer

### Recommandations architecturales et paysagères

- L'implantation des constructions sur les coteaux doit respecter la pente.

## VALLEE D'ECHELLE REGIONALE : La Vallée de l'Ourcq

- **Ambiance paysagère**

Cette **vallée resserrée** est bordée par un long cordon boisé dont une trame importante de peupleraies. Quelques prairies parsèment le fond de vallée.

De **nombreux étangs** accompagnent le cours d'eau.

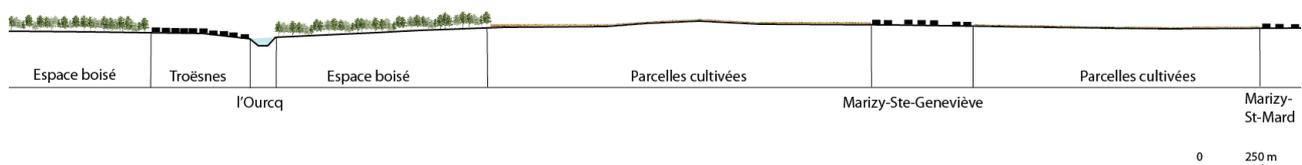


Peupleraies le long de l'Ourcq

Source : Google

- **Implantations bâties**

**En dehors du bourg de la Ferté-Milon** construit directement de part et d'autre de l'Ourcq, les **constructions sont quasi absentes des abords immédiats du cours d'eau**.



Coupe nord-ouest - sud-est de la vallée de L'Ourcq et plateaux cultivés

Source : Altereo

### Recommandations architecturales et paysagères

- Porter une attention particulière à l'implantation des constructions par rapport à l'eau. Préférer une implantation du bâti la plus éloignée possible de l'eau. En effet, plus l'espace naturel non bâti le long du cours d'eau, est large (du bâti jusqu'à la ripisylve ou jusqu'au du point haut des berges), plus le potentiel écologique est important.

## PALETTE VEGETALE

### Strate Arborée



Peuplier noir  
 Source : Inventaire des paysages de l'Aisne



Peuplier Tremble

### Strate arbustive



Saule Osier  
 Source : Inventaire des paysages de l'Aisne

### Strate herbacée



Verge d'or



Roseaux



Iris



Masette

Source : Inventaire des paysages de l'Aisne

# 4. RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES PAR TYPOLOGIE

---

## TYP. 1 : Le Soissonnais



Berny-Rivière



Tartiers



Fontenoy

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Le Soissonnais correspond à une vaste région agricole localisée de part et d'autre de la vallée de l'Aisne dans laquelle se trouve une architecture locale remarquable. Sur les plateaux, de nombreuses fermes viennent ponctuer le paysage, tandis que les villages se situent dans les vallons, en pieds de coteaux boisés. Actuellement, un engouement lié à l'architecture du Soissonnais est à noter avec des rénovations et constructions qui méritent d'être encadrées afin de respecter ce style architectural.

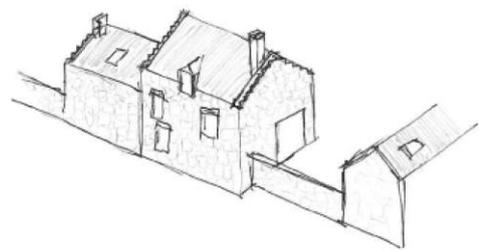


Schéma typologie « Soissonnais »

Source : Altereo

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- Privilégier les constructions groupées plutôt qu'isolées (habitat intermédiaire ...)
- Privilégier l'alignement sur l'espace public, en façade ou en pignon

#### VOLUMETRIE :

- Privilégier les formes bâties plus longues que larges, de style longères
- R+C voire R+1+C en ville
- Etablir des murs de clôture sur le pourtour de la parcelle, hauts et en pierre calcaire, notamment pour les limites sur le domaine public (rue ou chemin).

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures à double pente prononcée
- Intégrer des pignons à redents ou dits en « pas de moineaux ».
- Possibilité d'insérer des lucarnes
- Utiliser des couvertures en ardoise ou tuile plate
- Possibilité d'ajouter des cheminées en brique ou en pierre

#### FACADE :

- Utiliser des matériaux spécifiques : pierre de taille/calcaire ou moellons

## TYP. 2 : L'architecture Briarde



Noroy-sur-Ourcq



La Ferté-Milon

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Cette architecture se trouve de part et d'autre de la vallée de la Marne. La Brie correspond à des paysages de vallées et de plateaux. L'architecture de la Brie est facilement identifiable par son homogénéité et la simplicité des constructions.

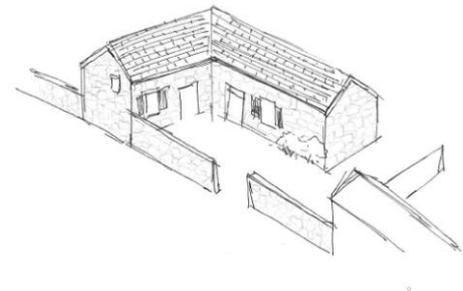


Schéma typologie « Architecture Briarde »

Source : Altereo

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- Privilégier l'alignement sur l'espace public pour valoriser la continuité du front urbain
- Privilégier les pignons sur rues et implantations perpendiculaires à la voirie pour favoriser la création de cours.

#### VOLUMETRIE :

- Privilégier les volumes allongés
- R+C voire R+1+C en ville

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures à deux pentes
- Privilégier les couvertures en petites tuiles plates épaisses avec des tonalités rougeâtres et brunes

#### FACADE :

- Utiliser des systèmes de chevauchement de pierre et travailler leur jointement avec des enduits projetés ou talochés (plâtre ou mortier).
- Possibilité d'intégrer des moulures sobres, généralement en plâtre quelques fois en pierre

## TYP. 3 : Les fermes



Rue du Château, Vivières



Rue du Soulier, Ambleny



La Glaue, Dommiers

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Omniprésents dans les espaces à dominante rurale, les fermes et corps de ferme sont nombreux sur le territoire de la CCRV. Il s'agit de bâtiments aux multiples fonctions pensés, à la fois pour permettre l'activité agricole (granges, espaces de stockage etc.) et pour une vocation d'habitation. Ainsi. Une distinction sera toutefois réalisée entre les fermes de centre-bourg et celles hors de l'enveloppe bâtie.

Ces constructions peuvent toujours servir à l'activité agricole ou bien être déconnectées de cette dernière mais abriter toujours des lieux d'habitation.

Les constructions des fermes pouvant être très anciennes, elles sont susceptibles d'avoir connues divers travaux de rénovation ou de réhabilitation.

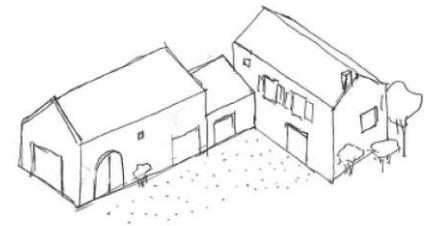


Schéma typologie « Ferme »

Source : Altereo

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- Privilégier l'alignement sur l'espace public
- Privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour d'usages

#### VOLUMETRIE :

- Conserver l'esprit d'une volumétrie compacte et imposante en lien avec la vocation agricole

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures à deux pentes
- Privilégier les couvertures en petites tuiles plates épaisses avec des tonalités rougeâtres et brunes

#### FACADE :

- Privilégier les ouvertures vers l'intérieur de la parcelle et vers la cour
- Possibilité d'avoir des porches pour accéder au fond de parcelle

## TYP. 4 : Les maisons de maître



Villers-Cotterêts



La Ferté-Milon



La Ferté-Milon

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Caractéristiques de l'habitat du 19<sup>ème</sup> siècle, les maisons de maître se retrouvent dans les bourgs les plus aisés de l'époque. Elles reprennent les éléments du néoclassicisme (symétrie, sous-bassement, corniches ...) et tentent d'afficher, par leur sobriété et leur caractère imposant, la puissance de leur propriétaire.



*Schéma typologie « Maisons de maître »*

*Source : Altereo*

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- Planter les bâtiments en retrait par rapport à la limite de parcelle
- Privilégier les implantations centrales sur la parcelle

#### VOLUMETRIE :

- Favoriser les volumétries simples, voire cubiques
- Privilégier les trames symétriques et très ordonnées

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures à quatre pans
- Utiliser l'ardoise comme matériau de couverture

#### FACADE :

- Utiliser la pierre de taille ou des matériaux clairs et unis
- Utiliser des systèmes de modénatures dans les mêmes tonalités
- Eviter la profusion d'éléments décoratifs

## TYP. 5 : Les maisons bourgeoises



Villers-Cotterêts



Saint-Christophe-à-Berry



Villers-Cotterêts

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Caractéristiques du début du 20<sup>ème</sup> siècle, les maisons bourgeoises témoignent d'un intérêt de leurs propriétaires pour la campagne et l'architecture vernaculaire. Elles reprennent des éléments du romantisme et tentent d'afficher au maximum les richesses et la sophistication de leur propriétaire.



*Schéma typologie « Maisons bourgeoises »*

*Source : Altereo*

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- Implanter les bâtiments en retrait par rapport à la limite de parcelle
- Privilégier les implantations centrales sur la parcelle

#### VOLUMETRIE :

- Favoriser les volumétries élaborées
- Privilégier les éléments de constructions en excroissances (encorbellement, saillie, tourelles, ...)
- Privilégier les extensions qui s'implantent sur les angles de la construction, afin de souligner l'irrégularité de la volumétrie.
- Privilégier les extensions plutôt que les annexes indépendantes

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures à quatre pans, distinctes pour chaque volume
- Utiliser l'ardoise comme matériau de couverture

#### FACADE :

- Utiliser la brique rouge et la pierre de taille comme matériau de façade
- Utiliser des systèmes de modénatures prononcées pour accentuer la trame de la façade et les arêtes des volumétries
- Possibilité d'intégrer des éléments de colombages

## TYP. 6 : Les maisons de ville



La Ferté-Milon



37 rue de la Mairie, Soucy



12 rue de la Tour, Amblény

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Dans les centres-bourgs, la densité du tissu urbain amène à une typologie de maisons de ville mitoyennes. Cette typologie n'est pas caractéristique d'une époque et se retrouve sur l'ensemble des centres-bourgs du territoire.

Néanmoins, leur mitoyenneté et la densité de ces secteurs amènent à réfléchir à une cohérence des volumes bâtis et des implantations afin de s'inscrire dans la continuité du front urbain.

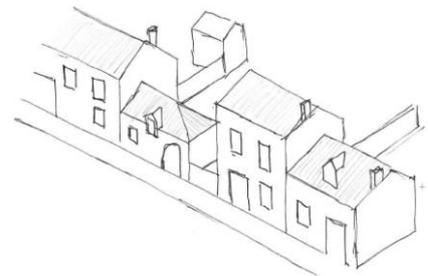


Schéma typologie « Maison de ville »

Source : Altereo

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- Implanter les bâtiments à l'alignement de l'espace public pour une continuité du front urbain.
- Privilégier les bâtiments implantés en mitoyenneté des constructions voisines

#### VOLUMETRIE :

- Privilégier les volumes allongés et parallèles à la rue

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures à deux pentes avec un faîtage parallèle à la rue
- Privilégier les toitures en tuile
- Privilégier les constructions avec un niveau au-dessus du rez-de-chaussée et avec des combles aménageables

#### FACADE :

- Eviter l'utilisation de parements trop prononcés
- Privilégier l'utilisation de matériaux similaires à de la pierre calcaire pour les parements
- Ne pas utiliser d'éléments décoratifs trop prononcés afin de garder des façades neutres

## TYP. 7 : L'habitat pavillonnaire



Bieuxy



Audignicourt

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Ce type d'habitat a connu un fort développement depuis la fin de la 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale qui se décline en plusieurs phases. Dans un premier temps, il s'agit de s'intégrer de la dynamique de Reconstruction de l'après-guerre avec des modèles de cités-jardins. Les années 1950 sont le témoin de l'apogée des Trente Glorieuses et de la construction de masse. L'habitat pavillonnaire cherche alors la qualité et la modernité dans les logements. Depuis les années 1970, les lotissements pavillonnaires se développent à travers des architectures « catalogue » et des formes urbaines introverties

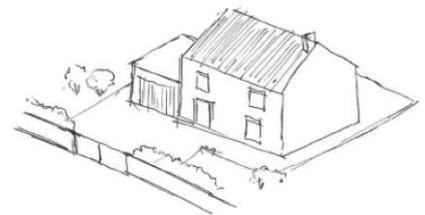


Schéma typologie  
« pavillonnaire »

Source : Altereo

Aujourd'hui, les constructions pavillonnaires restent encore très importantes et continuent à se développer sur le territoire de la CCRV. Elles comprennent des formes architecturales standardisées et sont apparentées à des « maisons catalogue » qui sont en rupture avec le style vernaculaire. Cependant, certains pavillons s'inspirent d'éléments de l'architecture traditionnelle (toiture en ardoise etc.)\_Les façades sont généralement en enduit ou en pierres.

Étant donné leur date de construction, ces bâtisses s'implantent le plus souvent hors du centre-bourg et suivant des formes urbaines caractéristiques (voies en impasse etc.) qui dénotent avec les villages-rues ou polarisés. Bien souvent, cette architecture est présente au niveau des entrées et sorties de ville.

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- Dans le cas d'une division parcellaire ou de la création d'un lotissement, privilégier les parcelles étroites et allongées qui permettront une implantation des bâtiments en mitoyenneté

#### VOLUMETRIE :

- S'inspirer des constructions alentours pour s'intégrer au contexte environnant et permettre une cohérence du bâti

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures à deux pentes.
- Utiliser des matériaux cohérents avec les constructions alentours

#### FACADE :

- Eviter les crépis qui ne correspondent pas aux utilisations traditionnelles
- Privilégier les matériaux traditionnels pour le parement (pierre, brique ...)

## TYP. 8 : L'habitat collectif



Villers-Cotterêts



Vic-sur-Aisne



Carré des Maréchaux, Villers-Cotterêts

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Cette typologie fait référence à une architecture imposante caractérisée par des immeubles collectifs de taille plus ou moins conséquente. Les logements sont des appartements avec entrée mutualisée. Ils présentent généralement des espaces extérieurs partagés mais peuvent ponctuellement avoir des jardins individuels pour les rez-de-chaussée.

Au sein de cette typologie, une différenciation devra être faite entre l'habitat collectif ancien et moderne. On distinguera en particulier les immeubles des années 1960, aux toits-terrasses et vastes parkings, qui font aujourd'hui souvent l'objet de rénovations. Les formes contemporaines présentent généralement des volumes plus variés et des espaces partagés plus distincts des espaces privés.

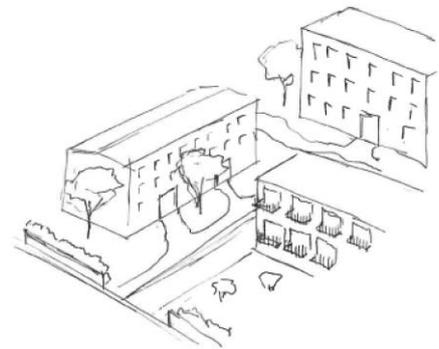


Schéma typologie « collectif »

Source : Altereo

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- En fonction du contexte dans lequel s'insère le projet, sera favorisée soit l'implantation à l'alignement et en mitoyenneté dans les tissus denses, soit en retrait pour éviter les vis-à-vis.
- Créer des espaces verts (collectifs et/ou privés) qui serviront d'espaces tampons pour limiter les vis-à-vis mais aussi d'espaces d'usages pour les habitants

#### VOLUMETRIE :

- Privilégier les volumétries simples et compactes

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente.
- Favoriser l'accès des habitants à ses toitures pour leur pratique (espaces collectifs)

#### FACADE :

- Privilégier les façades rythmées pour éviter la monotonie du front bâti
- Favoriser les balcons, loggias et terrasses qui permettent de jouer sur le dynamisme de la façade et offrir des espaces extérieurs aux habitants

## TYP. 9 : L'architecture contemporaine



*Eco quartier des Noes, Val de Reuil*



*22, rue de la Pierre Laye, Pernant*

### **CARACTERISTIQUES PRINCIPALES :**

Les maisons contemporaines représentent des constructions qui mettent en avant des techniques, des procédés, des matériaux et des connaissances propres à l'époque actuelle.

Les formes sont variées et jouent sur des imbrications de volumes. Les constructions peuvent s'inspirer d'éléments architecturaux traditionnels en alliant matériaux vernaculaires et innovants

Il peut s'agir d'habitat groupé comme individuel (maisons d'architectes, éco-quartiers etc.)



*Schéma typologie « contemporaine »*

*Source : Altereo*

### **RECOMMANDATIONS :**

#### IMPLANTATION :

- Privilégier les implantations en retrait ou à l'alignement, mais qui permettent d'obtenir une continuité du front bâti sur l'espace public

#### VOLUMETRIE :

- Privilégier les volumétries simples et compactes
- Possibilité de jouer sur des systèmes d'imbrications et d'espaces extérieurs pour donner un dynamisme à la volumétrie

#### TOITURE :

- Privilégier les toitures à deux pentes (parallèle ou perpendiculaire à la rue)

#### FACADE :

- Pour l'utilisation du bois en parement, veiller à sa protection aux intempéries et à ce que son vieillissement inévitable se fasse de façon homogène.

# 5. TYPOLOGIES ARCHITECTURALES PAR SECTEUR

---

## a. Secteur du ru d'Hozier

Communes	Pignons à gradin du Soissonnais	Brie	Fermes	Pavillons	Maison urbaine et bourgeoise	Maison de ville-centre bourg	Maison en pierre	Maison en brique	Pierre et brique	Habitat collectif récent	Architecture contemporaine
Audignicourt	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		
Bieuxy	Oui		Oui	Non			Oui	Oui	Oui		
Epagny	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		
Morsain	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		
Nouvron-Vingré	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		
Saint-Christophe-à-Berry	Oui		Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui		
Tarfliers	Oui		Oui				Oui				
Vassens	Oui			Oui	Oui	Oui	Oui	Oui			
Vézaponin	Oui		Oui	Oui		Oui	Oui		Oui		

## b. Secteur de la Vallée de l'Aisne

Communes	Pignons à gradin du Soissonnais	Brte	Fermes	Pavillons	Maison urbaine et bourgeoise	Maison de ville-entre bourg	Maison en pierre	Maison en brique	Pierre et brique	Habitat collectif récent	Architecture contemporaine
Ambleny	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		
Berry-Rivière	Oui		Oui	Oui			Oui	Oui	Oui		
Fontenoy	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		
Montigny-Lengrain	Oui		Oui								
Pernant	Oui		Oui	Oui		Oui	Oui		Oui		Oui
Ressons-le-Long	Oui		Oui	Oui		Oui	Oui				
Saint-Bandry	Oui		Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui		
Vic-sur-Aisne	Oui			Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	

## c. Secteur des Plaines

Communes	Pignons à gradin du Soissonnais	Brie	Fermes	Pavillons	Maison urbaine et bourgeoise	Maison de ville-entre bourg	Maison en pierre	Maison en brique	Pierre et brique	Habitat collectif récent	Architecture contemporaine
Coeuvres-et-Valsery	Oui		Oui	Oui		Oui	Oui		Oui		
Cercy	Oui		Oui	Oui		Oui	Oui		Oui		
Cutry	Oui		Oui	Oui	Oui		Oui		Oui		
Domniers	Oui		Oui	Oui		Oui	Oui		Oui		
Laversine	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		
Longpont	Oui		<b>Oui</b>	Oui		Oui	Oui		Oui		
Louâtre	Oui	<b>Oui</b>	Oui	Oui			Oui		Oui		
Montgobert	Oui		Oui	Oui		Oui	Oui		<b>Oui</b>		
Mortefontaine	Oui		Oui	Oui	Oui		Oui				
Saconin-et-Breuil	Oui		<b>Oui</b>	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui		
Saint-Pierre-Aigle	Oui		<b>Oui</b>	Oui			Oui		Oui		
Soucy			Oui	Oui		Oui			Oui		
Villers-Hélon	Oui	<b>Oui</b>	Oui	Oui	Oui	Oui					

## d. Secteur de la forêt de Retz

Communes	Pignons à grain du Soissonnais	Brie	Fermes	Pavillons	Maison urbaine et bourgeoise	Maison de ville-entre bourg	Maison en pierre	Maison en brique	Pierre et brique	Habitat collectif récent	Architecture contemporaine
Coyolles	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui			Oui		
Dampleux	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		
Fleury	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		Oui		
Haramont	Oui	Oui		Oui			Oui	Oui	Oui		
Largny-sur-Automne	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui	Oui				
Oigny-en-Valois	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		Oui		
Puiseux-en-Retz	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		
Retheuil	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		<b>Oui</b>				
Taillefontaine	Oui		<b>Oui</b>	Oui	Oui	Oui					
Villers-Cotterêts	Oui										
Vivrières	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui				

## e. Secteur de la vallée de l'Ourcq

Communes	Pignons à gradin du Soissonnais	Brie	Fermes	Pavillons	Maison urbaine et bourgeoise	Maison de ville-centre bourg	Maison en pierre	Maison en brique	Pierre et brique	Habitat collectif récent	Architecture contemporaine
Ancienville		Oui		Oui							
Chouy		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		
Dammard		Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui			
Faverolles		Oui	Oui				Oui		Oui		
La-Ferté-Milon			Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui		
Macogny		Oui	Oui	Oui							
Marizy-Saint-Mard		Oui	Oui	Oui			Oui				
Marizy-Sainte-Geneviève		Oui	Oui	Oui		Oui	Oui		Oui		
Monnes		Oui	Oui	Oui	Oui				Oui		
Noroy-sur-Ourcq		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui				
Passy-en-Valois		Oui	Oui	Oui		Oui	Oui				
Silly-la-Poterie		Oui		Oui		Oui					
Troësnes		Oui	Oui	Oui		Oui	Oui				

# 6. PROCEDURES, PARTENAIRES ET OUTILS

---

# 1. Les procédures

Surface créée	< 5m <sup>2</sup>	—————>	Pas de procédure spécifique
	Entre 5m <sup>2</sup> et 20m <sup>2</sup>	—————>	Déclaration préalable
	> 20m <sup>2</sup>	Surface totale < 150m <sup>2</sup>	
		Surface totale > 150m <sup>2</sup>	Permis de construire
	> 40m <sup>2</sup>	—————>	

## > Permis de Construire

Un permis de construire est exigé pour la construction d'une maison individuelle ou un abri de jardin.

Si votre projet de construction prévoit une surface thermique (c'est-à-dire une surface de plancher des zones chauffées) et une surface de plancher supérieures à 50 m<sup>2</sup>, vous devez en plus joindre à votre demande de permis de construire une attestation indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

Extraits de l'Article L421-1 du Code de l'Urbanisme :

Quiconque désire **entreprendre** ou **implanter une construction** à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un **permis de construire**. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et des communes comme **aux personnes privées**.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en **changer la destination**, de **modifier leur aspect extérieur** ou **leur volume** de créer des **niveaux supplémentaires**.

### Délai d'instruction

Pour une demande de permis de construire, le délai est de 2 mois.

### Durée de validité du permis de construire

La durée de validité du permis de construire est de 3 ans. Ce délai peut être prolongé de 2 fois 1 an.

### Construction d'un abri de jardin

Les règles diffèrent selon que le projet de construction est situé ou non dans un secteur protégé (par exemple, abords de monuments historiques, site classé).

Pour savoir si votre projet est situé dans un secteur protégé, vous devez au préalable vous renseigner auprès du service urbanisme de votre mairie.

En règle générale, un permis de construire est exigé si la construction de l'abri de jardin a pour effet de créer :

- Une emprise au sol et une surface de plancher supérieures à 5m<sup>2</sup> et jusqu'à 20m<sup>2</sup> avec une hauteur supérieure à 1.8 mètre,
- Ou une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> quel que soit la hauteur de l'abri de jardin (en-dessous de ce seuils, il est toutefois nécessaire parfois de déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie).

En secteur protégé, un permis de construire est exigé si la construction de l'abri de jardin a pour effet de créer :

- Une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5m<sup>2</sup> et jusqu'à 20m<sup>2</sup> avec une hauteur supérieure à 1.8 mètre,
- Ou une emprise au sol et une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> quel que soit la hauteur de l'abri de jardin (en-dessous de ce seuils, il est toutefois nécessaire parfois de déposer une déclaration préalable de travaux à la mairie).

#### Délai d'instruction

Le délai pour instruire votre demande de permis de construire est de 2 mois.

Dans les secteurs protégés (abords de monuments historiques, sites classés,...), le délai d'instruction peut être plus long, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande.

#### Durée de validité du permis de construire

La durée de validité du permis de construire est de 3 ans. Ce délai peut être prolongé de 2 fois 1 an.

## Agrandissement d'une maison individuelle et/ou ses annexes

Si la construction est située dans une zone urbaine dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou document similaire, vous devez faire une demande de permis de construire si vous agrandissez votre maison et que cela entraîne la création de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (par exemple, construction d'une véranda ou d'un garage, surélévation de votre maison).

Entre 20m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup>, un permis de construire est toujours obligatoire si les travaux portent la surface totale de la construction à plus de 150m<sup>2</sup> une fois les travaux achevés (ce qui implique le recours à un architecte).

Les règles d'urbanisme de votre commune peuvent s'opposer à ce que vous suréleviez votre construction. Il convient également de faire vérifier par un professionnel de la construction que votre construction est en mesure de supporter cette surélévation.

Installation d'une éolienne : Un permis de construire est exigé pour l'installation d'une éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.

(Source du chapitre 3 Les procédures : <https://www.service-public.fr>)

## > Déclaration Préalable de travaux

Le plus souvent, une déclaration préalable de travaux est exigée avant de démarrer les travaux. D'une manière générale, elle concerne la réalisation d'aménagements de faible importance.

Extraits de l'Article \*R421-17 du Code de l'Urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire :

- Les travaux ayant pour effet de **modifier l'aspect extérieur** d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- Les **changements de destination** d'un bâtiment
- Les travaux qui ont pour effet la **création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher**

Extraits de l'Article R\*421-17-1 du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- Dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable** ou dans les abords des **monuments historiques**
- Dans un **site inscrit** ou dans un **site classé** ou en instance de classement
- Dans les **réserves naturelles** ou à l'intérieur du cœur des **parcs nationaux**
- Sur un **immeuble protégé**

Une DP est exigée si vous agrandissez votre maison et que cela entraîne la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> (par exemple : surélévation, création d'une véranda, d'un garage ou d'une dépendance).

Une DP est exigée si vous agrandissez votre maison et que cela entraîne la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> (surélévation, création d'une véranda, d'un garage ou d'une dépendance). *Au-dessus de 20m<sup>2</sup>, un permis de construire est obligatoire.*

Construction d'un mur : Une simple déclaration préalable de travaux est nécessaire si la hauteur du mur est supérieure ou égale à 2 mètres.

Pour la création d'ouverture (porte, fenêtre...), tout changement de porte ou fenêtre par un autre modèle, tout changement de toiture, sans changement de destination de votre construction, vous devez déposer une simple déclaration préalable de travaux.

*Si ces modifications s'accompagnent d'un changement de destination de votre construction (par exemple, vous transformez un local commercial en logement), vous devez déposer un permis de construire.*

#### Délai d'instruction

Le délai d'instruction est de 1 mois à partir de la date du dépôt de la DP.

Si votre dossier n'est pas complet, la mairie a 1 mois pour réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec avis de réception. Vous avez alors 3 mois pour compléter votre dossier. Si vous ne le faites pas, votre DP est considérée comme rejetée.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la DP et durant toute l'instruction, un extrait de la DP précisant les caractéristiques essentielles du projet est affiché en mairie.

Dans certains cas, notamment lorsque le terrain est situé dans un secteur sauvegardé, le délai d'instruction peut être plus long, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

Si la mairie vous envoie une décision de refus vous indiquant qu'elle s'oppose à votre projet tel qu'il est décrit dans votre DP, vous pouvez lui demander de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent sa décision par lettre recommandée avec avis de réception.

Si vous n'avez pas de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction qu'elle vous a indiqué, cela signifie qu'elle ne s'oppose pas à votre projet (vous bénéficiez donc d'une décision tacite dite aussi décision de non-opposition à la DP).

## Durée de validité

La durée de validité de la décision accordant la DP (ou la décision tacite) est de 3 ans. Ce délai peut être prolongé de 2 fois 1 an.

Construction d'une piscine : Une DP est nécessaire si la construction du bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et qu'elle est non couverte ou couverte et dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80m.

Dans les abords des monuments historiques, site classé ou en instance de classement, le dépôt d'une DP est exigé quelle que soit la hauteur du mur.

## > Permis d'aménager

Un permis d'aménager est un acte administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Un permis d'aménager est exigé pour :

- La création de lotissements,
- Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- Les aménagements situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (par exemple, création d'une voie, travaux modifiant les caractéristiques d'une voie, création d'un espace public),
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements,
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares,
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements (creusage) et exhaussements du sol (surélévation) dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares,
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de 2 résidences mobiles,
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m<sup>2</sup> et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Pour un projet supérieur à 50000m<sup>2</sup> de surface de construction en région Île-de-France, le demandeur peut demander à l'administration de prendre formellement position sur

l'application des règles de droit à sa situation. La réponse engage l'administration (procédure de rescrit).

### Délai d'instruction

Le délai de réponse est généralement de 3 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

Pour certains cas comme les monuments historiques, les parcs nationaux, les établissements recevant du public, les impacts environnementaux, le délai d'instruction peut être plus long.

### Durée de validité

La durée de validité d'un permis d'aménager est de 3 ans. Cette durée peut être prolongée sous certaines conditions :

L'autorisation d'urbanisme est périmée :

- si vous ne commencez pas les travaux dans les 3 ans,
- ou si vous interrompez le chantier durant plus d'1 an.

Vous pouvez demander la prolongation de votre autorisation d'urbanisme :

- si vous ne pouvez pas commencer les travaux dans les 3 ans,
- ou si vous prévoyez d'interrompre le chantier durant plus d'1 an.

La durée de validité de votre autorisation d'urbanisme peut être prolongée une 1<sup>re</sup> fois, sur votre demande, pour une durée d'1 an. Ensuite, vous pouvez faire une 2<sup>nd</sup>e demande de prolongation, ce qui peut porter la durée de validité totale de votre autorisation à 5 ans.

Extraits de l'Article \*R421-19 du Code de l'Urbanisme :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- Les **lotissements** :
  - qui prévoient la **création** ou l'**aménagement de voies**, d'**espaces ou d'équipements communs** à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement.
  - ou qui sont situés dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable**, dans les abords des **monuments historiques**, dans un **site classé** ou en instance de classement ;
    - Les **remembrements** réalisés par une **association foncière urbaine libre** lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
    - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les **aires de stationnement ouvertes au public**, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
    - A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements** et **exhaussements** du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède **deux mètres** et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à **deux hectares** ;

> Changement de destination

Le changement de destination n'est soumis à permis de construire que s'il s'accompagne d'une modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

En outre, les changements de destination sont limitativement énumérés par l'article R. 123-9 du CU lequel prévoit que le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

« Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

C'est seulement lorsque la construction passe de l'une à l'autre de ces catégories qu'il peut y avoir un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme.

Néanmoins, il conviendra toujours de s'assurer que les travaux envisagés ne sont pas soumis à la procédure de déclaration préalable.

Vous devez faire une demande de permis de construire en cas de changement de destination de votre construction si vos travaux s'accompagnent d'une modification :

- De la structure porteuse,
- Ou de la façade de votre construction (par exemple, création de porte, fenêtre).

Les changements concernent, par exemple, la transformation d'un local commercial en logement ou la transformation d'un logement en hébergement.

Une DP est exigée par la mairie en cas de changement de destination d'une construction (changement d'un commerce en habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

## > L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Se reporter au chapitre ABF, dans la partie « partenaires et outils existants »

## 2. Les partenaires et outils existants

### > La Région

Les compétences de la région ont été renforcées avec la loi NOTRE (nouvelle organisation territoriale de la république) du 7 août 2015.

Désormais, la région est responsable de la définition des orientations en matière de développement économique (art. 2 de la loi NOTRe). Elle élabore un schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) qui définit "les orientations en matière d'aides aux entreprises, de soutien à l'internationalisation et d'aides à l'investissement immobilier et à l'innovation des entreprises, ainsi que les orientations relatives à l'attractivité du territoire régional. Il définit les orientations en matière de développement de l'économie sociale et solidaire". La région reçoit une compétence exclusive pour définir les régimes d'aides et pour décider de leur octroi aux entreprises dans la région, y compris à des entreprises en difficulté (art. L. 1511-2 CGCT).

**Le SRDEII (Schéma Régional de Développement Economique et d'Internationalisation)** est soumis à l'approbation du préfet de région, qui doit vérifier le respect des intérêts nationaux. Les actes des collectivités territoriales et de leurs groupements doivent être compatibles avec le SRDEII (art. L. 4251-17).

La région voit sa fonction croître dans le domaine de l'aménagement du territoire par l'élaboration d'un **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** (art. 4251-1, art. 10 de la loi).

Par ailleurs, la région a reçu, à la place des départements, la compétence de gestion des services non urbains de transport, réguliers ou à la demande (art. L3111-1 du Code des transports, à compter du 1er janvier 2017). S'agissant des transports scolaires, dans notre cas, c'est la Communauté de Communes qui dispose des compétences en tant qu'Autorité Organisatrice de Transport à travers le Périmètre de Transport Urbain.

Les régions gèrent également :

- les services non urbains de transport, réguliers ou à la demande (art. L3111-1 du Code des transports, à compter du 1er janvier 2017).
- transports régionaux de voyageurs, notamment ferroviaires (réseau des trains express régionaux, TER), et participation au financement des infrastructures, comme la construction de nouvelles lignes de TGV ;
- le développement des ports maritimes et des aérodomes ;
- la mise en œuvre d'un plan régional pour la qualité de l'air et classement des réserves naturelles régionales.

#### **CONTACT :**

Téléphone : 03.74.27.00.00

Adresse : 151 Avenue du président Hoover  
59555 LILLE CEDEX

Site internet : <http://www.hautsdefrance.fr>

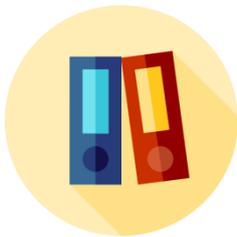
## > Le CAUE

Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) est un service public et d'intérêt général. Il aide tous les maîtres d'ouvrage et encourage la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages. C'est un organe de concertation entre les acteurs impliqués dans la production et la gestion de l'espace rural et urbain.

Le CAUE apporte une aide à la décision.

Son conseil est accessible à un public varié : particuliers, élus ou services de l'Etat, professionnel (architecte, artisan, enseignant...) Il intervient à toutes les échelles, de la parcelle au grand territoire.

Les documents auxquels se référer du CAUE de l'Aisne :



- **Conseil aux particuliers (brochure de mai 2017)**
- **L'architecte : Qui est-il ? Quel est son rôle ? Quand faire appel à lui ? (brochure de septembre 2017)**
- **Conseil aux collectivités locales et aux EPCI (brochure de mars 2016)**
- **Le fil d'Ariane n°17 : Construire et Rénover dans l'Aisne : le Soissonnais (brochure d'août 2017)**
- **Inventaire des paysages de l'Aisne, Paysage de l'Aisne Sud (p.62 à 123), 2004**

### **CONTACT :**

Téléphone : 03.23.79.00.03

Adresse : 34 Rue Sérurier, 02000 LAON

Site internet : <http://www.caue02.com>

## > L'ABF : Architecte des Bâtiments de France

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a pour mission d'entretenir et conserver les monuments historiques qu'ils soient protégés ou non, et de veiller au respect de la qualité de l'habitat (constructions neuves et réhabilitations) aux abords des monuments historiques et dans les autres espaces protégés.

Il délivre des avis sur les demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable de travaux) ayant pour effet de modifier les **espaces protégés**, bâtis ou naturels. Il est conservateur des monuments historiques appartenant à l'État. Il veille également à l'état sanitaire des monuments protégés au titre **des monuments historiques**.

### **La mission de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est double :**

#### 1. Gestion des espaces protégés

L'ABF veille à l'application des lois sur les :

- abords des monuments historiques (loi du 23 février 1943 aujourd'hui livre VI du Code du Patrimoine)

- espaces inscrits ou classés au titre des sites (loi du 2 mai 1930)
- secteurs sauvegardés (loi du 4 août 1962 dite « Loi Malraux » visant à prévenir la destruction des centres anciens)
- Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (loi du 7 janvier 1983)

Dans le cadre du contrôle de ces espaces protégés, l'ABF **émet un avis sur toute demande d'autorisation de travaux** (permis de construire, permis de démolir, permis de lotir, certificats d'urbanisme, implantations de lignes électriques, déboisements, localisations d'enseignes et de publicité, etc.). Assorti ou non de prescriptions, son avis s'impose à l'autorité compétente (le plus souvent le maire) qui délivre ou non l'autorisation. Selon la protection de l'espace et le type de travaux, il s'agit d'un avis « conforme », ou d'un avis « simple ».

**Avis conforme** : l'autorité (maire ou préfet) qui délivre l'autorisation est liée par l'avis de l'ABF ; elle ne peut s'y opposer qu'en engageant une procédure de recours auprès du préfet de région. Ce dernier tranchera après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS). Ce recours ne devrait avoir lieu que lorsque la discussion n'a pas permis d'aboutir à un accord.

**Avis simple** : l'autorité qui prend la décision n'est pas liée par l'avis de l'ABF ; elle peut passer outre à celui-ci et engage alors sa propre responsabilité, l'avis faisant référence en cas de contentieux. À titre exceptionnel, le Ministre chargé de la culture peut « évoquer », c'est-à-dire se saisir du dossier et émettre l'avis requis – qu'il soit conforme ou simple – à la place des autorités déconcentrées.

Les architectes des bâtiments de France ont aussi pour mission la sensibilisation et la pédagogie en direction des élus et du public, et le maintien des savoir-faire, des techniques et matériaux traditionnels.

## 2. Entretien et conservation des monuments historiques

L'ABF dirige les travaux d'entretien sur les édifices classés Monuments Historiques lorsque la maîtrise d'ouvrage est assurée par le ministère chargé de la Culture ou que les propriétaires ou affectataires reçoivent une aide financière de l'Etat. Il contrôle également les travaux sur les édifices inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Il est en outre conservateur des monuments historiques appartenant à l'Etat dans son département et affectés au ministère chargé de la Culture, sous réserve de quelques exceptions.

### Qu'est-ce qu'un périmètre de protection de monument historique ?

Est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas **500 mètres**. A titre exceptionnel, ce périmètre peut être étendu à plus de 500 mètres. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission supérieure des monuments historiques, déterminera les monuments auxquels s'applique cette extension et délimitera le périmètre de protection propre à chacun d'eux.

### Qu'est-ce qu'un site inscrit ?

Le lancement d'une procédure d'inscription comprend la réalisation d'une étude paysagère. Elle a pour objectif d'identifier les enjeux paysagers, de justifier le caractère remarquable du site et le bien-fondé de la mesure de protection envisagée, et enfin de définir un périmètre délimitant le site proposé au classement.

À l'issue de la procédure, l'inscription est prononcée par arrêté du ministre en charge des sites.

En site inscrit, les travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal, sont soumis à déclaration préalable auprès de l'administration dans un délai de quatre mois avant le début

des travaux (article L.341-1 du code de l'environnement). Seuls les permis de démolir sont soumis à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

**CONTACT UDAP:**

Téléphone : 03.28.36.78.70

Adresse : 3 rue du Lombard TSA 59043 Lille Cedex

Site internet : <https://lannuaire.service-public.fr/hauts-de-france/nord/sdac-59350-01>

Adresse Mail : [sdap.nord@culture.gouv.fr](mailto:sdap.nord@culture.gouv.fr)

## > CPIE<sup>1</sup> des Pays de l'Aisne

Association qui agit depuis 1975 pour le développement durable de son territoire. Leurs missions sont :

- L'éducation à l'environnement : accueil de classes en séjour ou la journée, interventions dans différents établissements (écoles, centres éducatifs, hôpitaux, ...), développement d'activités de loisirs et de découverte pour adultes et enfants (centres de loisirs, comités d'entreprises, ...), création d'outils pédagogiques.
- L'accompagnement des territoires : réalisation de formations, d'études ou de diagnostics, activité de conseil, publications, ...



**Livrets mis à la disposition du public par le CPIE de l'Aisne :**

- 1. Planter un arbre
- 2. Planter une haie
- 3. Fleurir son lieu de vie, son lieu de travail

**CONTACT :**

Téléphone : 03.23.80.03.03

Adresse : 33 rue des Victimes de Comportet  
02000 MERLIEUX-ET-FOUQUEROLLES

Site internet : <http://www.cpie-aisne.com/>

Adresse Mail : [sdap.nord@culture.gouv.fr](mailto:sdap.nord@culture.gouv.fr)

## > DRAC<sup>2</sup> des Hauts de France

<sup>1</sup> Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement

<sup>2</sup> Direction Régionale des Affaires Culturelles

Le conseiller pour l'architecture, le cadre de vie et le développement durable est chargé de la mise en œuvre des politiques publiques concernant l'architecture, de la coordination des actions promouvant la qualité architecturale et celle du cadre de vie dans la région.

En interne, à la DRAC, il est l'interlocuteur privilégié des Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (**UDAP**).

Le conseiller a pour missions de :

- conseiller le directeur régional des affaires culturelles et l'ensemble des conseillers sectoriels en matière d'équipements culturels
- assurer la gestion, le suivi et la présentation devant la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) des recours contre le visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et des dossiers relevant de la création des AVAP (aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) (voir ci-joint) en relation avec les UDAP.

**CONTACT :**

Téléphone : 03.20.06.87.58

Adresse : 3 rue du Lombard TSA 59043 Lille Cedex

Site internet : <https://lannuaire.service-public.fr/hauts-de-france/nord/sdac-59350-01>

Adresse Mail : [sdap.nord@culture.gouv.fr](mailto:sdap.nord@culture.gouv.fr)

## > La Fondation du patrimoine

La Fondation du patrimoine œuvre à la sauvegarde et la valorisation du patrimoine français. Au travers du label, de la souscription publique et du mécénat d'entreprise, elle accompagne les particuliers, les collectivités et les associations dans des projets de restauration.

**CONTACT :**

Téléphone : 03.23.09.73.13

Adresse : Château de Parpeville  
02240 Parpeville

Site internet : <https://www.fondation-patrimoine.org>

## > Les Espaces Infos Energie

Le conseil départemental participe au financement des Espaces Infos Energie mis en œuvre par SOLIHA Aisne. C'est un service gratuit et accessible à tous qui répond aux questions sur l'énergie et

le chauffage, l'isolation, le choix des matériaux pour la construction, les aides financières possibles...

**CONTACT :**

Site internet : <http://guide-aides.hautsdefrance.fr/aide484>

## > La DREAL<sup>3</sup>

L'unité départementale de l'Aisne travaille en synergie avec les services de la DREAL Hauts-de-France qui apportent expertise, appui et pilotage sur les dossiers les plus sensibles, en lien avec les préfetures de département.

- Instruire les dossiers relatifs aux ICPE (demandes d'autorisation d'exploiter, modifications notables, cessations d'activité totales ou partielles, études de dangers, plans de prévention des risques technologiques, bilans de fonctionnement)
- prendre en compte les milieux ;
- inspecter les installations classées (vérification du respect des prescriptions réglementaires) ;
- émettre des avis sur projets, notamment dans le domaine de l'urbanisme
- orienter vers un développement durable ;
- contrôler les équipements sous pression et les canalisations ;
- instruire les demandes de réception de véhicules, superviser les contrôles techniques des véhicules et des poids lourds.

**CONTACT :**

Téléphone : 03.20.13.48.78

Adresse : 44 rue de Tournai  
59019 LILLE CEDEX

Site internet : <http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Mail : [dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr)

---

<sup>3</sup> Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement