



## Le manque d'harmonie du bâti

Le bâti est l'élément le plus marquant du paysage interne du lotissement. Pour une bonne intégration paysagère de ce dernier, il est important de prendre des dispositions architecturales afin d'harmoniser le nouveau tissu urbain dans son ensemble. La difficulté réside dans le fait de ne pas aller jusqu'à l'homogénéité...

Dans la plupart des cas, si le lotissement est conçu en lots libres, les futurs habitants choisiront leur maison sur un catalogue qui proposera des habitations standards. Les lotissements peuvent alors osciller entre deux maux : l'absence de réglementation qui peut amener le lotissement à devenir un show room de la maison neuve, ou l'excès de réglementation qui uniformise et aseptise le projet.



R+1, plein-pied, ardoise, tuile, etc... L'excès de diversité peut nuire à l'harmonie.



La construction contemporaine peut tout à fait trouver sa place, tout dépend du contexte et de la manière dont elle dialogue avec le reste du site.



Ici les projets n'intègrent aucune transition avec l'existant. L'intégration aurait pu être facilitée par un choix de couleurs, matériaux particuliers, ou par la végétation.



Les couleurs, les volumes et formes obtenues sont ici totalement étrangères au contexte d'un village du pays. L'intégration sera donc difficile.



Cette maison R+2 est située en haut de colline, avec absence de lisière arborée. Son impact est donc maximisé.

La construction de garages, de petites dépendances ou de cabanes de jardins devient de plus en plus commun et peut vite avoir un impact visuel si elle n'est pas gérée en amont.





## Adapter le niveau de réglementation au contexte d'implantation et viser l'harmonie

La qualité paysagère du lotissement est dépendante de l'harmonie générale des constructions et de leur rapport avec l'environnement immédiat. Il ne faut pas interdire la diversité mais rechercher une cohérence d'ensemble entre les projets. Le niveau de réglementation doit être proportionnel à la sensibilité du contexte (bâtiments classés, proximité d'un ensemble de maisons très typées, etc...). Quelques critères principaux doivent être privilégiés.

FICHE 7 - Réglementer au niveau de la parcelle

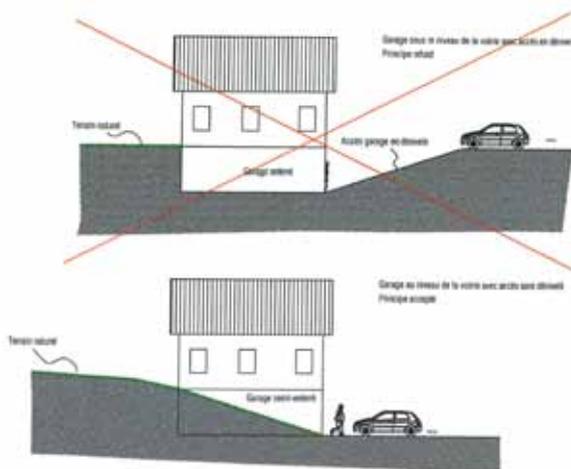


Le règlement peut permettre de définir les implantations au sein de la parcelle, les orientations de faitage, les zones de constructibilité, etc... Ces éléments permettront de favoriser l'harmonie globale, l'insertion locale et de permettre une meilleure optimisation des orientations pour les apports bioclimatiques.

Orientation du faitage

Zone d'inconstructibilité permettant d'éviter les ombres portées ou d'empêcher la création d'annexes.

Il est nécessaire que le règlement favorise l'adaptation à la pente du terrain naturel.



Il vaut mieux privilégier les volumes simples et imposer des gabarits pour les constructions qui soient en rapport avec le contexte voisin (forme, hauteur, débord de toiture, pente...)

Les matériaux bruts, naturels et locaux (pierre, torchis, bois, brique...) doivent être privilégiés en allant jusqu'à imposer un nuancier pré-défini par la commune. De manière générale les couleurs sombres sont à privilégier car elles s'intègrent beaucoup plus aisément dans le paysage du Pays entre Seine et Bray.





## Une mauvaise gestion de la lisière entre espace privé et espace public

Les limites parcellaires peuvent être très marquantes pour le paysage si elles ne sont pas encadrées et peuvent annuler les efforts consentis sur le bâti.



◁ Ces types de clôtures ne sont pas des exemples à suivre car elles ne favorisent pas une bonne intégration dans le paysage rural. Les couleurs d'enduits, les murs extérieurs, les modénatures "rococo" n'ont que peu de similitude avec les murs et murets de type normand.

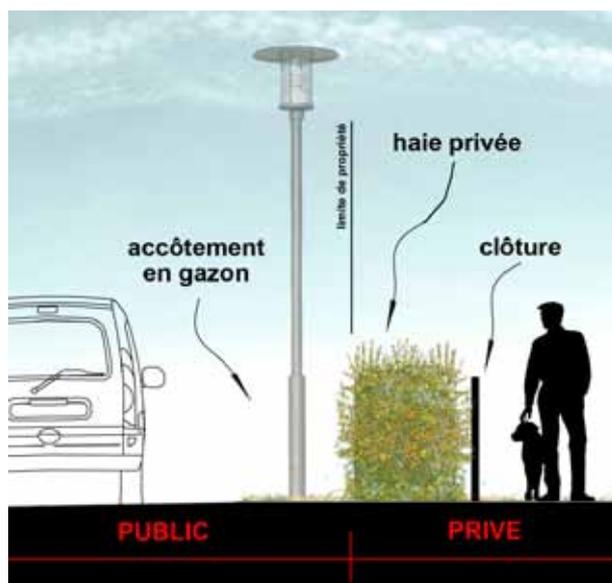
Le problème est aussi la situation de la haie par rapport à la clôture. Il aurait été préférable que la haie soit située côté rue en amont de la clôture.

FICHE 7 - Réglementer au niveau de la parcelle



## Réglementer l'implantation et la qualité des plantations de haies en lisière avec l'espace public

Afin de s'assurer que les limites parcellaire au minimum celles en front de rue respecteront l'ambiance souhaitée dans le nouveau lotissement, il est préférable de créer des haies en clôture, à partir d'essences locales.



◁ Dans le cadre des limites de propriétés, il est préférable de planter une haie en limite du domaine public et de mettre la clôture derrière la haie.



Les espèces du pays sont bien adaptées au climat et au sol, elles sont donc à privilégier. De surcroît, elles sont assez variées pour permettre la diversité : amélanchier, charme commun, houx commun, saule des vanniers, aubépine...





## Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

### Les questions à se poser au préalable :

- Quels sont les caractéristiques architecturales du bâti du bourg ancien ?
- Quelles zones sont les plus préjudiciables à la perception de la commune dans son ensemble ?
- Quelle image souhaite-t-on donner du nouveau quartier ?

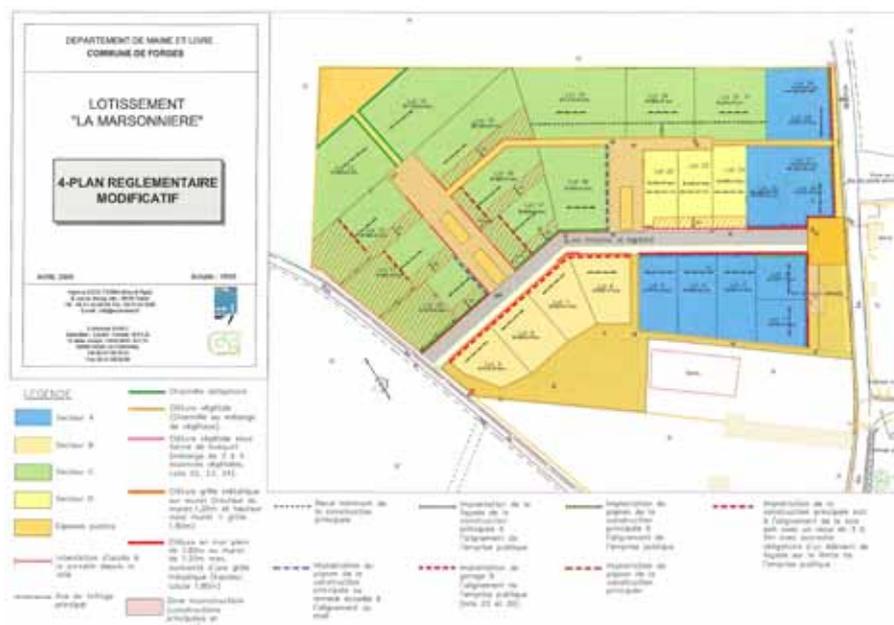
### Inviter par la négociation ou par voie réglementaire à :

- Définir des zones où les contraintes architecturales seront plus importantes car plus exposées visuellement.
- Établir un cahier des charges architecturales pour le nouveau lotissement
- Intégrer les annexes aux constructions dans le cahier des charges architecturales ou dans le règlement de lotissement.

### Le cahier de recommandations architecturales et paysagères

Par son biais la commune peut :

- Préciser une palette de couleurs pour les constructions en fonction de la zone à urbaniser.
- Préciser finement pour chaque zone le type d'architecture, les ouvertures et garages conseillés ou à éviter.
- Lister les types d'architecture de références traditionnelles.
- Donner la liste des essences végétales locales à préférer dans les plantations
- Préciser le schéma de plantation des haies



### Les apports du PLU

Il est toujours préférable d'avoir envisagé au mieux la réglementation des constructions en amont par le biais du PLU. Sans document d'urbanisme, la commune ne disposera que de son pouvoir de persuasion vis à vis des aménageurs et des particuliers.

Avec le PLU, la commune peut imposer des règles architecturales précises. Elle peut aussi s'en servir comme d'un outil de pédagogie et de dialogue en mettant en évidence le type d'habitat, ainsi que les caractéristiques de l'architecture et les matériaux locaux.

