



# PLU

Plan Local d'Urbanisme  
de La Celle-les-Bordes

## 4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du  
Conseil municipal en date du 31 mars 2016, modifié par  
délibération du Conseil municipal en date du 22 mars  
2018.

Vu pour être annexé à la délibération n° 2018013  
du Conseil municipal en date du 22 mars 2018

Le Maire,  
Serge Quérard





## **SOMMAIRE**

### **I. INTRODUCTION..... 5**

Un enjeu commun : le développement urbain paysager harmonieux et qualitatif du village

### **II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINISSANT LE PARTI D'AMÉNAGEMENT POUR LES SITES DE PROJET..... 7**

- Orientation n°1 : Hameau du Maupas
- Orientation n°2 : Les Bordes (Est)
- Orientation n°3 : Les Grandes Lisières (Les Bordes)
- Orientation n°4 : Hameau de La Villeneuve

### **III. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER.....17**

- Orientation n°5 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Orientation n°6 : Assurer la protection et la gestion des paysages



## **I. INTRODUCTION**

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définis :

I- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spatiales : elles définissent le parti d'aménagement retenu pour les quatre sites de projet afin d'atteindre les objectifs suivants :

- préserver les paysages, les milieux naturels et agricoles,
- protéger le patrimoine bâti, prendre en compte l'insertion architecturale des constructions futures par l'intégration, dès la conception, de pierres de pays en façade afin de respecter l'esprit du village,
- assurer la maîtrise du développement de la commune,
- diversifier l'offre en logements afin d'assurer l'accueil de jeunes ménages permettant d'assurer la pérennisation des équipements notamment scolaires.

II- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques : elles portent sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et environnemental.



## II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINISSANT LE PARTI D'AMÉNAGEMENT POUR LES SITES DE PROJET

**Orientation n°1 : Hameau du Maupas**

**Orientation n°2 : Les Bordes (Est)**

**Orientation n°3 : Les Grandes Lisières**

**Orientation n°4 : Hameau de La Villeneuve**

Lors de l'élaboration du diagnostic, un certain nombre de sites ont été identifiés comme sites d'enjeux présentant un caractère particulièrement stratégique pour diversifier l'offre de logements. Ces sites ont été retenus sur la base de plusieurs critères – leur taille, leur situation, leur possibilité d'évoluer pour accueillir de nouveaux logements.

Parmi les quatre sites retenus, deux sont localisés le long de la rue du Village (Les Bordes), les deux autres sont situés dans les hameaux les plus proches du bourg : Le Maupas et La Villeneuve.

L'esprit général est d'assurer l'insertion paysagère des projets, dans le respect des constructions environnantes. Il s'agit de préserver l'esprit rural et villageois de la commune. Cette approche conduit à prescrire sur les sites, la création de formes architecturales traditionnelles de type maison de village. Ces maisons de village seront de taille adaptée aux besoins des jeunes et jeunes ménages, elles reprendront les codes de la maison de village construite en rez-de-chaussée avec un comble aménagé, comportant des petits jardins (300 à 400 m<sup>2</sup>) soit à l'avant



Carte de localisation des OAP

et/ou à l'arrière de la construction. Elles sont généralement mitoyennes sur un ou deux côtés.

Pour assurer la protection des paysages, les OAP garantissent la préservation des arbres remarquables existants ainsi que l'ouverture visuelle vers les espaces naturels forestiers et agricoles. La préservation de l'environnement et de la biodiversité est assurée par la protection d'espaces ouverts, mais également par l'orientation des constructions en recherchant le meilleur ensoleillement.

## 1. Hameau du Maupas

Il s'agit d'une petite opération d'aménagement réalisée à l'initiative de la commune afin de concevoir une offre de logements locatifs sociaux. Le site d'entrée du hameau pourra accueillir trois au quatre maisons de village traditionnelles s'ouvrant sur un petit jardin orienté au sud.

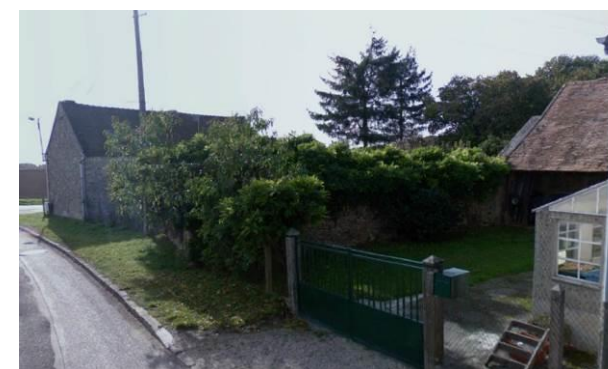
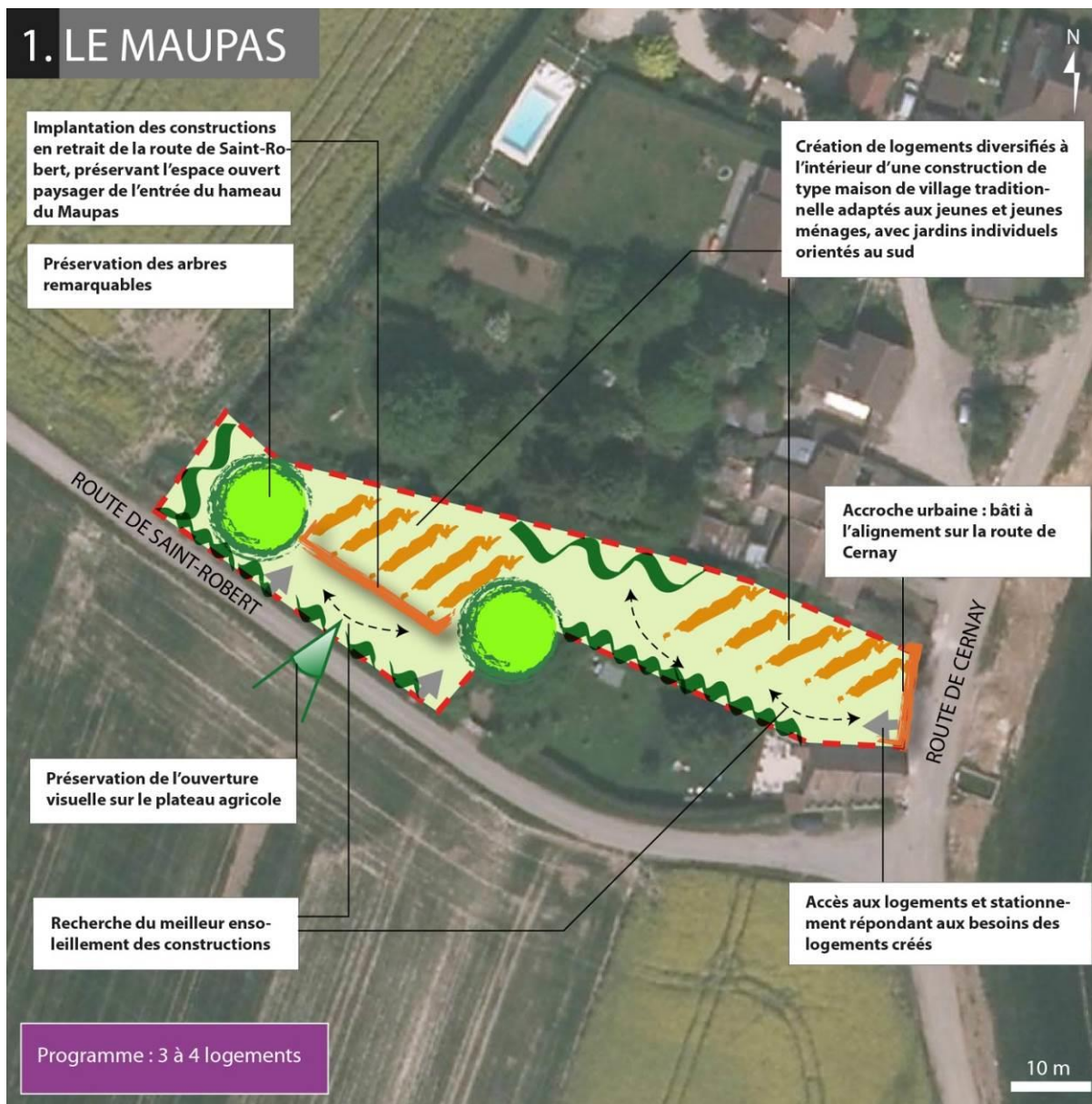
L'impact paysager des constructions sera limité par la préservation des arbres remarquables, mais également par l'implantation en retrait depuis la route de Saint-Robert afin de permettre d'organiser les jardins au sud des constructions.

L'implantation à l'alignement est imposée sur la route de Cernay afin de reprendre la continuité des autres constructions traditionnelles de cette rue qui sont implantées à l'alignement.

Les accès et le stationnement seront réalisés, sur le terrain d'emprise du projet. Les constructions seront raccordées à l'assainissement collectif.



Carte de situation



## 2. Les Bordes (Est)

Le site de projet, d'initiative privée, est un terrain non bâti bordé par des parcelles urbanisées sur deux côtés aujourd'hui utilisé à des fins d'entrepôt artisanal. Il est localisé à proximité des équipements.

L'orientation d'aménagement permet la création de 2 à 3 maisons de village. La cour centrale, rappelant les cours de ferme urbaines environnantes aux Bordes, sera l'élément central d'organisation du projet. D'une excellente fonctionnalité, elle permettra à la fois l'accès automobile et le stationnement sur la partie ouest ; la cour sera paysagée à l'est.

Les constructions seront implantées en partie à l'alignement de la rue du village au sud-est du projet, permettant d'ouvrir une façade au sud et à l'ouest pour assurer un ensoleillement agréable et énergétiquement optimal.

Carte de situation



*(Image de référence)*

*Exemple d'organisation urbaine traditionnelle autour d'une cour centrale*



## 2. LES BORDES

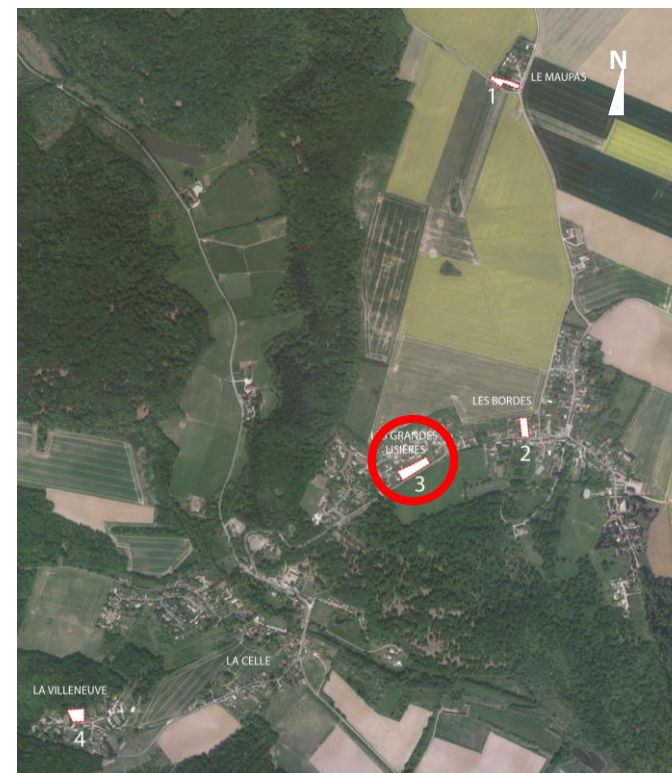


### 3. Les Grandes Lisières

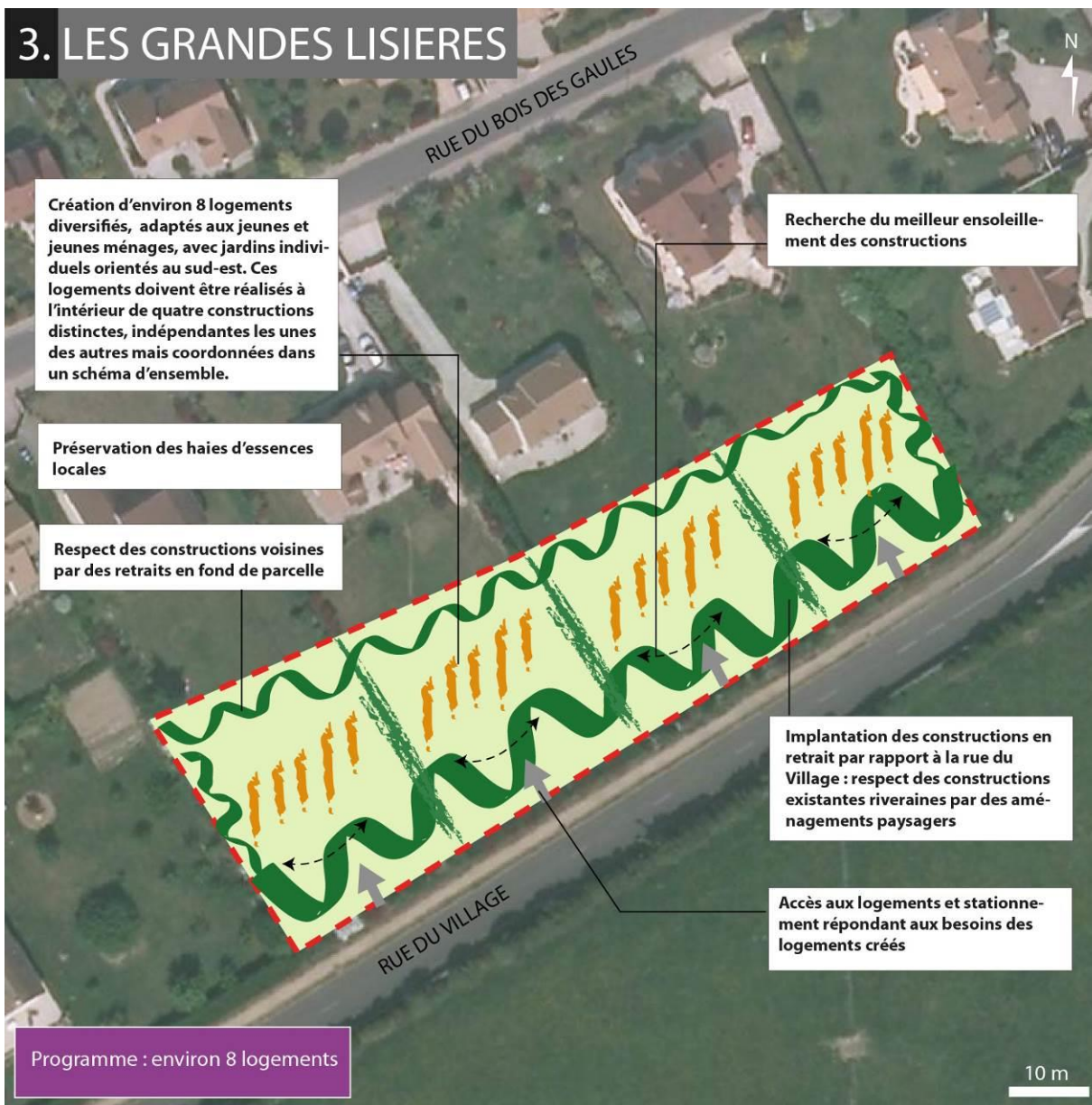
Le site correspond à quatre fonds de parcelle attenantes situées face au mur d'enceinte du parc du château, à proximité de l'entrée du bourg historique des Bordes.

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur la construction de quatre constructions indépendantes réalisées dans un plan d'ensemble, permettant la création d'environ 8 logements diversifiés accessibles aux jeunes et jeunes ménages, qui pourront être réalisées en une ou plusieurs fois. Ces constructions devront être implantées en retrait de la rue, en aménageant des jardins ouverts sur la partie sud de la construction.

Les accès et le stationnement seront organisés de manière indépendante pour chacune des 4 constructions.



Carte de situation



#### 4. La Villeneuve

Le hameau de La Villeneuve, situé à moins de 500 m de l'entrée du village de La Celle, présente actuellement un espace ouvert privé en cœur de hameau comportant un hangar métallique. Cet espace est un site urbain constitué, le long de la rue du Château d'Eau, urbanisé de part et d'autre avec une densité moyenne et des formes urbaines que l'on rencontre dans le hameau. Le site est raccordé au réseau d'assainissement collectif et bénéficie d'une desserte en transport en commun.

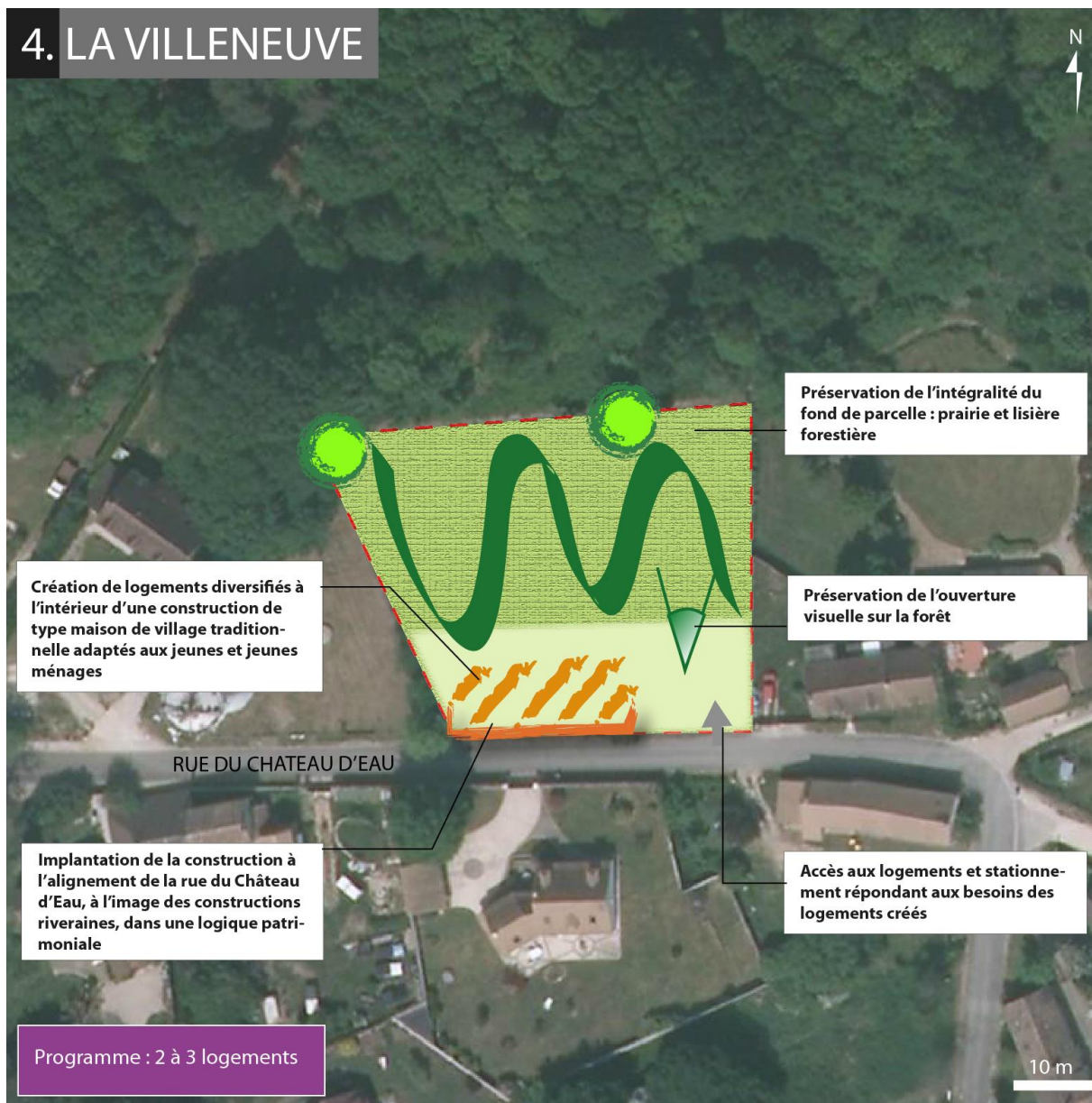
Le projet de composition urbaine et paysagère prévoit la construction d'un bâtiment de type maison de village comprenant 2 à 3 logements. Cette construction sera réalisée dans la partie sud-est du terrain, respectant ainsi les lisières forestières et la majeure partie de la prairie. L'implantation de la construction sur rue assure l'insertion avec les constructions voisines également implantées à l'alignement.

L'ouverture visuelle depuis la rue vers la forêt doit être conservée dans la partie ouest, où seront aménagés l'accès et le stationnement sur la parcelle.



Carte de situation

## 4. LA VILLENEUVE



### III. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

#### Orientation n°5 : Protéger, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Le territoire communal de La Celle-les-Bordes présente un patrimoine bâti dont la diversité des types est liée à son évolution historique<sup>1</sup>. On peut retenir trois grandes périodes desquelles on retrouve certaines persistances bâties dans le tissu urbain et paysager actuel .

La Celle-les-Bordes est une fondation monastique dès le VI<sup>e</sup> siècle et ce jusqu'au XIII<sup>e</sup> siècle ; du XIV<sup>e</sup> siècle au XVIII<sup>e</sup> siècle, le bourg se transforme sous l'impulsion des seigneurs, les édifices religieux évoluent et deux châteaux (de La Celle et des Bordes) sont édifiés. Enfin, la troisième période est caractérisée par les travaux communaux importants entrepris au XX<sup>e</sup> siècle : la construction d'une école, d'un lavoir, de deux puits et d'une pompe tandis que le château de La Celle se dote de grandes écuries.

Aujourd'hui, les caractères des éléments bâtis et urbains des deux bourgs, liés principalement à leur ancienne activité rurale, méritent d'être entretenus, préservés ou restaurés, d'être pris en compte ou de servir de support dans les futurs projets d'intervention architecturale ou urbaine.

<sup>1</sup> Extrait de la « Synthèse historique » du rapport de présentation PLU



**Le patrimoine est composé :**

- de « **grands domaines paysagers et de leurs châteaux** » : le château des Bordes (châtelet du XVe siècle, granges, colombier, château neuf et écuries de la fin du XIXe siècle) ; le château de La Celle et ses communs, fin XVIe siècle et ses divers remaniements du XVIIIe siècle et du XIXe siècle,

- de **l'église Saint-Germain et du presbytère,**

- de « **maisons rurales** » généralement composées d'un ensemble de bâtis en étroite relation les uns avec les autres selon leurs anciens usages, souvent organisés autour d'un espace central caractéristique vers lequel ils sont orientés : la cour. Certaines façades assurent en continuité des murs d'enclos, l'alignement sur la rue et une certaine homogénéité du paysage urbain,

- de « **maisons de bourg** » moins représentées sur la commune que dans d'autres villages du Parc, la maison de bourg est, par sa façade en gouttereau, disposée en alignement sur la rue. Les façades sont ordonnancées et présentent un ensemble de modénatures. elle peut comporter une devanture commerciale ou bien être en retrait de la rue, accompagnée de murs de clôture en alignement sur la rue et d'un jardin plus ou moins composé,

- de « **grandes fermes** » anciennes et leurs domaines, implantés dans le grand paysage du plateau et de la vallée. Leur composante bâtie et paysagère, leurs organisations fonctionnelles, évolutions et transformations successives au fil des siècles en font un patrimoine culturel vivant exceptionnel,

- de **facteurs d'unité du paysage urbain** assurés par les anciens tracés viaires : rues et sentes, dont la cohérence est préservée, par la continuité d'alignement des murs, des clôtures ou des mûrets ; par l'implantation caractéristique du bâti ; par les éléments paysagers, par la perception d'une harmonie de couleurs et de matériaux ; par la forte présence de certains monuments ou



bâti exceptionnels : Les Bordes (châtelet du XVe siècle, granges, colombier, château neuf et écuries de la fin du XIXe siècle) ; le château de La Celle et ses communs, fin XVIe siècle et ses diverses évolutions constructives du XVIIIe siècle et du XIXe siècle,

- d'éléments de **patrimoine de proximité** (pilier, portail, chasse-roue, puits, ou anciennes pompes...),

- de **patrimoine immatériel** : les vues pittoresques en centre bourg ou le long de la rivière, et remarquables sur le grand paysage, sur les monuments.

Outre les grands monuments qui composent de grands ensembles architecturaux et paysagers remarquables l'organisation viaire, parcellaire et bâtie des deux bourgs confèrent à la commune une qualité d'espace, d'architecture, d'usage, agrémentée par les vues pittoresques ou remarquables sur le grand paysage, qu'il convient de préserver, améliorer ou renforcer.

Le patrimoine de La Celle-les-Bordes est assez bien préservé, cependant, il reste fragile et nécessite, en cas d'intervention, une bonne compréhension de son intérêt et de ses composantes (datation, style architectural, composantes bâties ou distributives, transformations diverses ), de son fonctionnement structurel et de son potentiel thermique afin de répondre de manière respectueuse et adaptée dans un souci d'économie et de développement durable.



La présente orientation d'aménagement reprend les éléments essentiels de l'inventaire et des recommandations du Parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, et notamment sur le bâti et les espaces liés aux anciennes exploitations agricoles.












L'objectif est de faire en sorte qu'à l'avenir, les actions de réhabilitation engagées sur le bâti ancien de qualité, soit respectueuses des formes, des styles et des matériaux traditionnels.

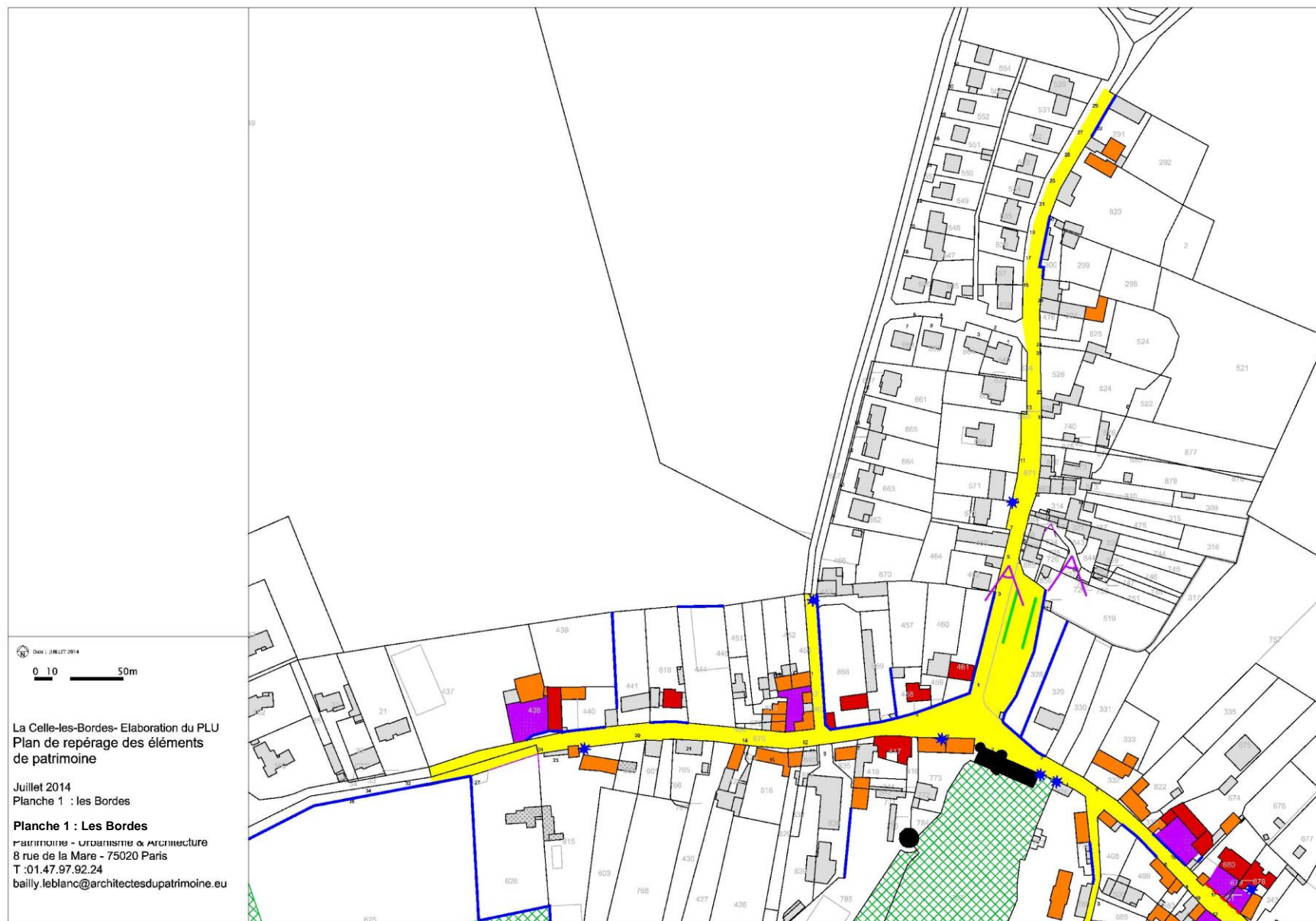
Les orientations présentées dans le document doivent être prises en compte, dans les travaux de réhabilitation ou de transformation, du bâti ancien en application des dispositions fixées par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent néanmoins être adaptées en fonction des projets tout en prenant en compte les aspects techniques et financiers qui rendraient impossible ou très difficile leur application.

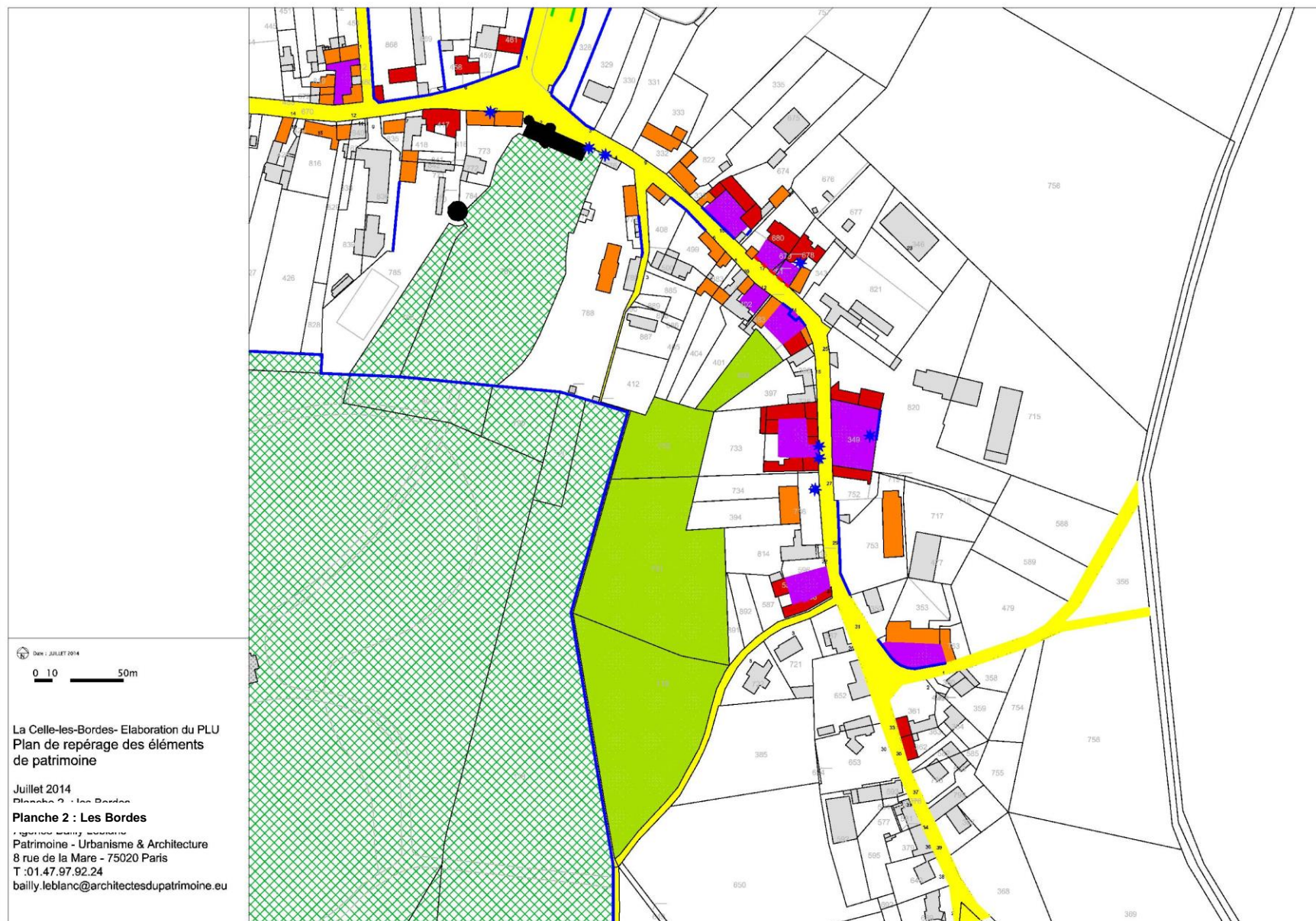
Se référer, en annexe, aux documents guide du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse (fiches conseil, guides couleur...) afin de compléter les connaissances générales ou particulières sur le patrimoine de La Celle-les-Bordes et ses alentours.



## Localisation et caractéristiques des éléments de patrimoine de La Celle-les-Bordes

Plan de repérage des éléments de patrimoine	
<b>Patrimoine architectural</b>	
	Bâti d'intérêt majeur (Monuments Historiques)
	Bâti remarquable à entretenir, à préserver ou à restaurer
	Bâti intéressant à entretenir, à préserver ou à réhabiliter
	Petit élément de patrimoine de proximité (piliers, portails, puits ou anciennes pompes) à préserver
<b>Patrimoine urbain et paysager</b>	
	Espace public de qualité dont la cohérence urbaine est encore en place à préserver
	Cour d'intérêt à préserver
	Mur en maçonnerie de qualité à préserver
	Alignement manquant à restituer
	Jardin d'intérêt ( participant à la qualité d'un ensemble bâti) à préserver
	Parc composé à préserver
	Point de vue majeur ou pittoresque à préserver









### **Les différentes catégories de bâtis :**



**Pour les immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques**, la restauration et la sauvegarde relèvent de la compétence du ministre chargé des Monuments Historiques qui fixe les règles de restauration, de transformation et de démolition les concernant, conformément aux articles L621-9 à L621-14 et L621-21, L621-27 et L621-30 du Code du patrimoine.



**Les bâtis remarquables, à entretenir, à préserver et à restaurer** sont indiqués en rouge sur le plan de repérage du patrimoine. Ces constructions présentent une composition architecturale bien typée de leur époque et de leur style, des proportions travaillées, un décor de façade composé et bien conservé, avec peu voire sans dénaturation. Il est donc important de conserver et restaurer les qualités architecturales de ces bâtis d'une manière exemplaire.



**Les bâtis intéressants, à entretenir, à préserver et à réhabiliter** sont indiqués en orange sur le plan de repérage du patrimoine, ils concernent des architectures plus simples, sans décor particulièrement fin de la façade, ou ayant perdu certaines qualités d'origine, à la suite de dénaturations. Pour ces constructions participant directement du paysage urbain, des règles de préservation sont également à respecter, de moindre exigence cependant pour cette catégorie d'édifice.



**Les bâtis qui ne présentent pas d'intérêt particulier** sont indiqués en gris sur le plan de repérage du patrimoine. Ces bâtiments doivent néanmoins être entretenus dans les règles de l'art, les matériaux et les interventions précaires sont interdits afin de préserver la qualité générale du bâti et des espaces urbains de La Celle-les-Bordes.

**Principes règlementaires pour chaque catégorie**

	Les bâtis remarquables, à entretenir, à préserver et à restaurer	Les bâtis intéressants, à entretenir, à préserver et à réhabiliter	Les bâtis ne présentant pas d'intérêt particulier
<b>Entretien, restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition non autorisée sauf si l'édifice menace ruine et après accord de l'autorité compétente.</li> <li>- A entretenir et si nécessaire à restaurer.</li> <li>- A entretenir en maintenant un maximum d'éléments structurels et décoratifs et en restituant les éléments structurels et certains décors disparus (parties manquantes des «grands décors»).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition à ne pas inciter, mais possible dans certains cas : état trop dégradé et après accord de l'autorité compétente.</li> <li>- A entretenir et si nécessaire à restaurer (gros œuvre, stabilité, composition).</li> <li>- A entretenir en maintenant un maximum d'éléments structurels et décoratifs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- couvertures traditionnelles conservées.</li> <li>- souches de cheminées anciennes et de qualité conservées.</li> <li>- Préservation des caractéristiques des menuiseries anciennes, et des volets, persiennes et contrevents.</li> <li>- Préservation des portails des passages charretiers</li> </ul>
<b>Evolution</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des formes et type de matériaux de toiture, épis de faitage, souche de cheminée...</li> <li>- Pas de surélévation (sauf restitution d'origine).</li> <li>- Modifications de façades et nouveaux percements autorisées sur les façades remarquables sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques architecturales de l'ensemble à préserver et après accord de l'autorité compétente.</li> <li>- Préservation des menuiseries anciennes, pas de volet roulant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des formes et type de matériaux de toiture, épis de faitage, cheminée...</li> <li>- Surélévation et modifications du volume de la toiture possible mais en continuité des caractéristiques de l'édifice ou qui ne nuisent pas à la composition de l'édifice et après accord de l'autorité compétente.</li> <li>- Modification et nouveaux percements autorisés s'ils ne portent pas atteinte à la composition d'origine des façades principales.</li> <li>- Préservation des menuiseries anciennes, pas de volet roulant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Matériaux PVC pour élément de gouttière, chéneaux dauphins et descentes non autorisés parce que précaires et non durables, ils peuvent entraîner des problèmes constructifs graves.</li> <li>- Règles d'implantation et de taille des châssis de toit</li> <li>- Règles d'implantation et de taille des capteurs solaires et photovoltaïques.</li> <li>- Volet roulant à coffres proéminent non autorisés.</li> <li>- Nuances de couleur selon les éléments de la façade.</li> <li>- Dispositifs techniques non visibles sur le domaine public (climatiseurs, ventouses, etc...).</li> </ul>

### **La préservation du bâti et du paysage urbain en centre-bourg :**

Les « **maisons rurales** » généralement composées d'un ensemble de bâtis en étroite relation les uns avec les autres selon leurs anciens usages, souvent organisés autour d'un espace central caractéristique vers lequel ils sont orientés : la cour. Certaines façades assurent en continuité des murs d'enclos, l'alignement sur la rue et une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les « **maisons de bourg** » sont moins représentées sur la commune que dans d'autres villages du Parc. Elles sont, par leur façade en gouttereau, disposées généralement en alignement sur la rue. Les façades sont ordonnancées et présentent un ensemble de modénatures. elle peut comporter une devanture commerciale ou bien être en retrait de la rue, accompagnée de murs de clôture en alignement sur la rue et d'un jardin plus ou moins composé.

### **Volumétrie et dispositions générales sur la parcelle**

Les constructions existantes repérées sur le plan de patrimoine de La Celle-les-Bordes doivent être entretenues et si nécessaire restaurées, les dispositions d'origine de la construction peuvent être restituées (éléments structurels ou certains éléments de décors). Ces constructions ne doivent pas faire l'objet de démolition sauf d'éléments dénaturants ou d'adjonction en cas de restitution de la volumétrie d'origine de la construction.

Des interventions ou des aménagements sur la construction existante peuvent être envisagés s'ils ne dénaturent ou ne banalisent pas les éléments d'architecture qui constituent un intérêt patrimonial (composition dominante de la façade : rythme de ses travées et de ses percements par exemple ; éléments de décors de la façade : bandeaux, corniches, appuis et soubassement, modénatures ; volume de la toiture : volumétrie à deux pentes ou à croupe et des matériaux de couverture adaptés; préservation de l'espace de la cour ou du jardin et de ses caractéristiques paysagères : masses plantées, axialités, arbres de hautes tiges, revêtement de pavés ou de dalles de pierre).



Les éléments d'architecture à préserver : la maison, composition architecturale et décors de la façade (la toiture a été remaniée) et ses annexes, le mur de clôture, le portail (pilier, vantaux et chasse-roue), les bordures de trottoir et les plages de pavés marquant l'accès sur l'espace public.



La maison de bourg d'intérêt patrimonial, on peut remarquer le modelé de sol du jardin retenu par un ouvrage de soutènement soigné, formant mur de clôture.

### **Les toitures et les couvertures**

Les toitures doivent conserver, ou retrouver si nécessaire, leurs dispositions d'origine (formes : à deux pentes, à croupe, lucarnes, détails et ornements de toit, etc.), sauf dans le cas d'une toiture récente, qui n'altèrent ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de sa façade.

Les souches de cheminées d'origine doivent être conservées et restaurées. Les conduits existants peuvent être réutilisés afin d'accueillir de nouveaux équipements techniques.

Les couvertures traditionnelles en petites tuiles plates ou en ardoises naturelles doivent être conservées, restaurées ou restituées selon leur disposition d'origine. Certaines couvertures en tuiles mécaniques à emboîtement sont intéressantes à préserver sur les constructions qui en comportaient à l'origine.

L'éclairage des combles est assuré par des lucarnes adaptées à la typologie et à la composition du bâti (lucarne à la capucine ou à croupe, en bâtière ou passante si la construction en comportait à l'origine) ou par des châssis de toit. Les lucarnes existantes traditionnelles doivent être conservées.

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, les châssis de toit d'une dimension maximum de 55cm x 98cm sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la composition architecturale des éléments de la construction, qu'ils soient axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs et qu'ils soient encastrés dans la couverture. D'autres dispositions sont envisageables au cas par cas sur les toitures non visibles depuis l'espace public.



Les éléments de toiture à préserver : formes, matériaux, décors, lucarnes et souches de cheminée.

### **Les façades**

Les façades doivent conserver les mêmes matériaux que ceux d'origine.

Les modifications de la composition, des percements, de l'aspect ou du décor des façades sont autorisées en cas de restitution de l'homogénéité architecturale du bâti, en fonction du caractère dominant de la façade ou d'intervention ne portant pas atteinte aux éléments patrimoniaux (de composition, rythme des travées, proportions, traitement architectural, décor...).

Les nouveaux percements sont exceptionnellement autorisés sur les façades remarquables sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques architecturales de l'ensemble à préserver et après accord de l'autorité compétente.

Les éléments décoratifs et structurels (modénature, corniche, bandeaux d'étage, appuis de baie, ferronnerie, menuiserie, céramique, etc.) ainsi que les systèmes d'occultation d'origine ou adaptés (volets, contrevents, persiennes, etc.) doivent être conservés, restaurés voire restitués.

La plupart des façades sont constituées de moellons de silex et de meulière et de chaînages en pierre ou en gros moellons. Les mortiers et les joints doivent être composés au mortier de chaux aérienne CL ou de chaux naturelle faiblement hydraulique NHL3.5 et sable, conformément à la mise en œuvre d'origine. Les façades des maisons rurales sont plutôt destinées à recevoir un enduit à pierre vue, les maisons de Bourg sont plutôt destinées à recevoir un enduit plus couvrant et homogène. Sur des constructions qui ont perdu leur qualité d'origine ou sur des constructions plus récentes, l'enduit peut être couvrant et recouvert d'un badigeon.

Le rocaillage (insertion de fragment de meulière ou autre matériau similaire) est autorisé sur les façades qui en comportaient à l'origine. Certaines modénatures d'enduit en encadrement des baies, en recouvrement des chaînes d'angle et bandeaux peuvent être restituées.

Des sondages ponctuels et préalables à une intervention sur une façade peuvent être effectués et présentés pour avis aux services compétents.



Traitements et effets des enduits qui soulignent, de manière simple, les éléments d'architecture : corniche, encadrement de baie, soubassement, chaînes d'angle.

Les enduits à base de ciment et de chaux hydraulique artificielle sont incompatibles sur les maçonneries ou structures bois anciennes et sur les sols en contact avec celles-ci. Les revêtements étanches à la vapeur d'eau sont à proscrire car ils entraînent des concentrations d'humidité, de sels, des remontées capillaires, qui détériorent les structures anciennes, le potentiel thermique et le confort thermique du bâti ancien.

Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille, les moellons ou les joints, à l'exception de badigeon au lait de chaux et à titre exceptionnel dans le cas de traces anciennes.

D'une manière générale, l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur n'est pas autorisée sur les façades d'intérêt architectural, dont le traitement des maçonneries est soigné ou présentant des décors structurels (soubassement, bandeaux, corniche par exemple) ou des modénatures d'enduit. Un projet de renforcement thermique du bâti, au regard du potentiel thermique que présente la structure et le mode de mise en œuvre des matériaux doit être étudié au cas par cas et selon un ordre de priorité lié aux facteurs de déperdition d'énergie (les déperditions par la toiture étant souvent les plus importantes).



Un entretien et un traitement adaptés aux maçonneries anciennes avec des mortiers et des enduits à base de chaux naturelle, permettent une bonne gestion de l'humidité dans les constructions, renforcent le confort thermique du bâti et participent à la qualité, la cohérence du paysage urbain.

### Les menuiseries

Les menuiseries traditionnelles et d'intérêt doivent être conservées, restaurées ou restituées (ex : fenêtres à « petits bois », fenêtres cintrées, etc.).

En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries existantes. Pour les ouvertures de fenêtres, les ferronneries sont à préserver et à restaurer. De nouveaux modèles proches des modèles traditionnels existants peuvent être posés. En cas de remplacement des menuiseries existantes, celles-ci doivent être de préférence en bois peint ou dans le même matériau que celui d'origine de l'immeuble. Les éléments de quincaillerie ancienne, archéologiquement intéressants (targette, loquet, crémones, espagnolette, pousoir, heurtoir, peinture, etc.), doivent être récupérés et réutilisés.

Les contrevents et persiennes doivent être conservés ou restitués.

Les volets roulants, non adaptés sur les façades d'intérêt patrimonial, doivent être évités dans tous les cas. Pour les autres constructions, les coffrets de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction.

Les teintes des éléments d'architecture doivent être conformes à celles préconisées par le PNR. Les fenêtres, contrevents, persiennes et les encadrements de baies doivent être peints dans les tons adaptés à chaque type de bâti. Les portes, les grilles d'allège, les barres d'appui, les portails et les portes de garage doivent être peints dans les mêmes teintes, de tons généralement plus foncés.



Les menuiseries de qualité à préserver.

Les mises en teintes des menuiseries (fenêtres et portes, encadrements en bois des baies), contrevents et volets, grilles de garde-corps et d'appuis, devantures commerciales, doivent s'harmoniser entre elles et avec les enduits ou matériaux de parement des façades.

Les portails de « passage charretier » doivent être conservés ou restitués. Les portes nouvelles et nouveaux portails doivent être conformes à la typologie architecturale de la façade.

Aucun appareil de chauffage, ventilation, climatisation ou filtrage de fumées, ne peut être apparent en façade ou en toiture des constructions d'intérêt patrimonial ou depuis les espaces urbains de qualité.

L'aspect et l'emplacement des coffrets de branchement, comptages et de coupure des divers réseaux (électricité, gaz, eau, télécom...) et leurs installations annexes, doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent.

### Les cours minérales

Les matériaux d'origine des cours doivent être préservés, les nouvelles dispositions sont possibles si elles utilisent des matériaux sains, durables et perméables.



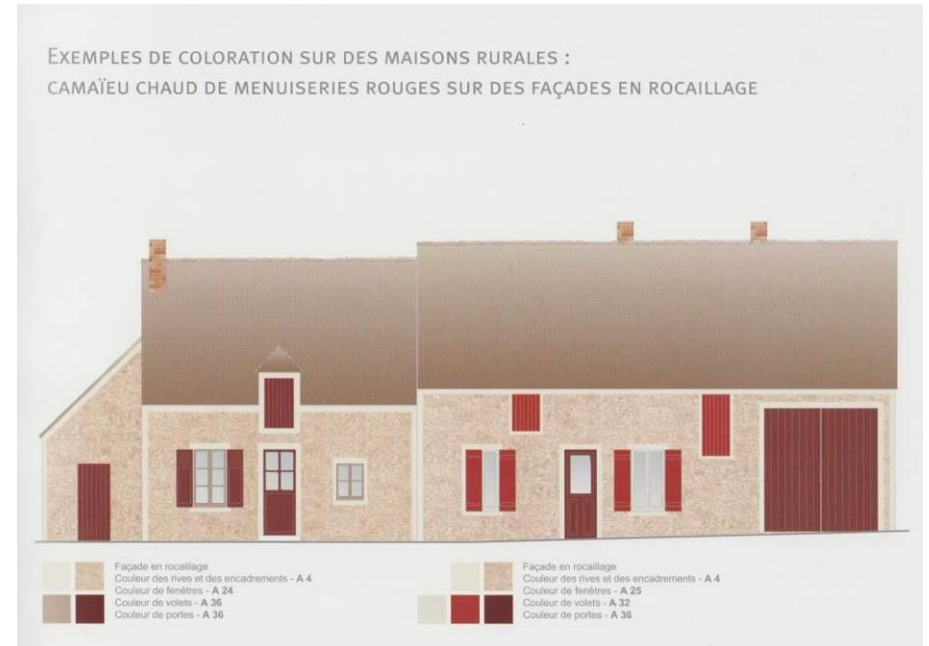
Une harmonie de teintes est à rechercher entre les différents éléments d'architecture et d'une parcelle à l'autre.



Exemple de recommandations pour le choix des teintes effectuées par le PNR

### Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau, compatibles avec l'harmonie du site urbain de La Celle-les-Bordes. Dans les cas où la construction s'insère dans un ensemble architectural particulièrement homogène (front urbain, cour de qualité) il peut être imposé de construire la façade ou la toiture avec les mêmes techniques de parement ou les mêmes matériaux que ceux du reste de l'ensemble architectural et en suivant les lignes de compositions de l'ensemble (rythme parcellaire préexistant, gabarit, largeur de façades, hauteur d'étage de bandeau, de corniche, rythme de percement).



### **La préservation des grandes fermes anciennes et de leurs composantes paysagères :**

*Rappel : les « **grandes fermes** » anciennes et leurs domaines, implantés dans le grand paysage du plateau et de la vallée. Leur composante bâtie et paysagère, leurs organisations fonctionnelles, les divers remaniements et transformations successives au fil des siècles en font un patrimoine culturel vivant exceptionnel.*

Les constructions existantes repérées sur le plan de patrimoine de La Celle-les-Bordes doivent être entretenues et si nécessaire restaurées, la composition d'ensemble des bâtiments, et leur organisation d'origine, notamment autour de la cour doivent être conservées.

Les modifications de la composition, des percements, de l'aspect ou du décor des façades sont autorisées en cas de restitution de l'homogénéité archéologique et architecturale du bâti ou d'intervention ne portant pas atteinte aux éléments patrimoniaux (de composition, rythme des travées, proportions, traitement architectural, décor...).

Des interventions ou des aménagements sur la construction existante peuvent être envisagés s'ils ne dénaturent ou ne banalisent pas les éléments d'architecture qui constituent un intérêt patrimonial (hiérarchisation des façades, composition, matériaux de construction et mode de mise en œuvre des structures et des façades, volume de la toiture, intégrité de la cour...).

Les éléments (forme de toiture, ouverture, gabarit, matériaux) qui permettent d'associer un usage ancien à la construction existante (logis, grange, étable, charreterie, pigeonnier ou autre) doivent être conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine.



La ferme de Voise et le portail de la ferme de Champ Houdry

Les matériaux d'origine de la cour doivent être préservés, les nouvelles dispositions sont possibles si elles utilisent des matériaux sains, durables et perméables.

Les rythmes des percements des bâtiments doivent être conservés. Cependant, les baies anciennes peuvent être adaptées dans le cas où l'intervention n'entraîne pas de redimensionnement des ouvertures. La création de nouveaux percements est autorisée si les nouvelles dispositions s'inspirent des percements existants de qualité et si ces nouveaux percements n'altèrent pas la composition des façades. Les ouvertures sur les murs opposés à la cour ou sur les pignons sont à éviter.

### **Les toitures et les couvertures**

Les toitures doivent conserver, ou retrouver si nécessaire, leurs dispositions d'origine (formes, pentes, lucarnes, détails et ornements de toit, etc.) sauf dans le cas d'une toiture récente qui n'altère ni la volumétrie d'origine du bâti ni la composition de sa façade. Les souches de cheminées d'origine doivent être conservées et restaurées. Les conduits existants peuvent être réutilisés afin d'accueillir de nouveaux équipement techniques.

Les couvertures traditionnelles en petites tuiles plates ou en ardoises naturelles doivent être conservées, restaurées ou restituées selon leur disposition d'origine.

L'éclairage des combles est assuré par des lucarnes adaptées à la typologie et à la composition du bâti (lucarne à la capucine, en bâtière ou passante si la construction en comportait à l'origine) ou par des châssis de toit. Les lucarnes existantes doivent être conservées.



La ferme de La Budinerie

Les éléments paysagers liés à l'ancienne activité de la ferme : mare, abreuvoirs, douves et fossés, haies, vergers, arbres d'alignement ou isolés de qualité sont à préserver.



Les points d'eau à préserver des fermes de Voise et de La Budinerie

### **La préservation des murs et des clôtures, composantes du paysage urbain**

Les clôtures et murs en maçonnerie de qualité doivent être conservés, entretenus et, si nécessaire, restaurés, ainsi que les portes et escaliers, portails, piliers et chaînages qui les animent. Leur démolition est interdite, sauf pour l'écoulement des eaux en zones inondables.

Les clôtures nouvelles doivent être conçues et réalisées en harmonie avec l'architecture du bâti situé à l'arrière ou sur sa parcelle. Les clôtures visibles du domaine public, telles que panneaux préfabriqués en béton, en treillis métallique ou en plastique, sont interdites. Les éléments de clôtures (barreaudage, grilles...) en P.V.C. ou en faux bois sont interdits.

La grille doit être peinte en harmonie avec la façade de la construction.

Rappel : les teintes des éléments d'architecture doivent être conformes à celles préconisées par le PNR.

De nouveaux percements peuvent être admis si aucun autre accès ne peut être utilisé et si l'accessibilité à de nouvelles constructions est indispensable. Le positionnement du nouveau percement devra être étudié de manière à affecter le moins possible l'ouvrage et le paysage urbain. Les mêmes matériaux seront employés pour aménager l'encadrement du percement.

### **Règles générales applicables aux aménagements et constructions vis-à-vis des éléments paysagers, vues et perspectives**

Les aménagements ou constructions neuves, situés sur un terrain concerné par une vue pittoresque ou remarquable ne doivent pas porter atteinte à la cohérence urbaine et à la qualité paysagère de cette vue.



## **Orientation n°6 : assurer la protection et la gestion des paysages**

Traditionnellement, les paysages à La Celle-les-Bordes restaient des paysages très ouverts, notamment aux abords de la vallée de l'Aulne. Or durant ces dernières décennies de nombreux paysages se sont peu à peu refermés, soit par enrichissement spontané, soit par la plantation de bosquets ou de haies denses et hautes. Cela tient au déclin de l'élevage qui nécessitait le maintien de pelouses et de prairies ou à la volonté de propriétaires de se protéger des vues pour bénéficier de davantage d'intimité.

Pour des raisons de préservation des vues, d'agrément et de maintien de la qualité des paysages, il apparaît souhaitable de prendre des mesures pour enrayer cette tendance. Cela tient avant tout à la volonté des propriétaires, mais dans le PLU, est affirmée la volonté de la Municipalité de faire en sorte que les endroits les plus sensibles du paysage restent des espaces ouverts, si possible aménagés en prairies et que, en cas de plantations, celles-ci soient limitées à une hauteur d'environ un mètre.

Dans ce but, les actions suivantes sont préconisées :

- Mettre en pâture ou en prairie les terres situées en fond de vallée (prendre l'exemple des prairies de la ferme de La Noue),



Perception du clocher de moins en moins visible

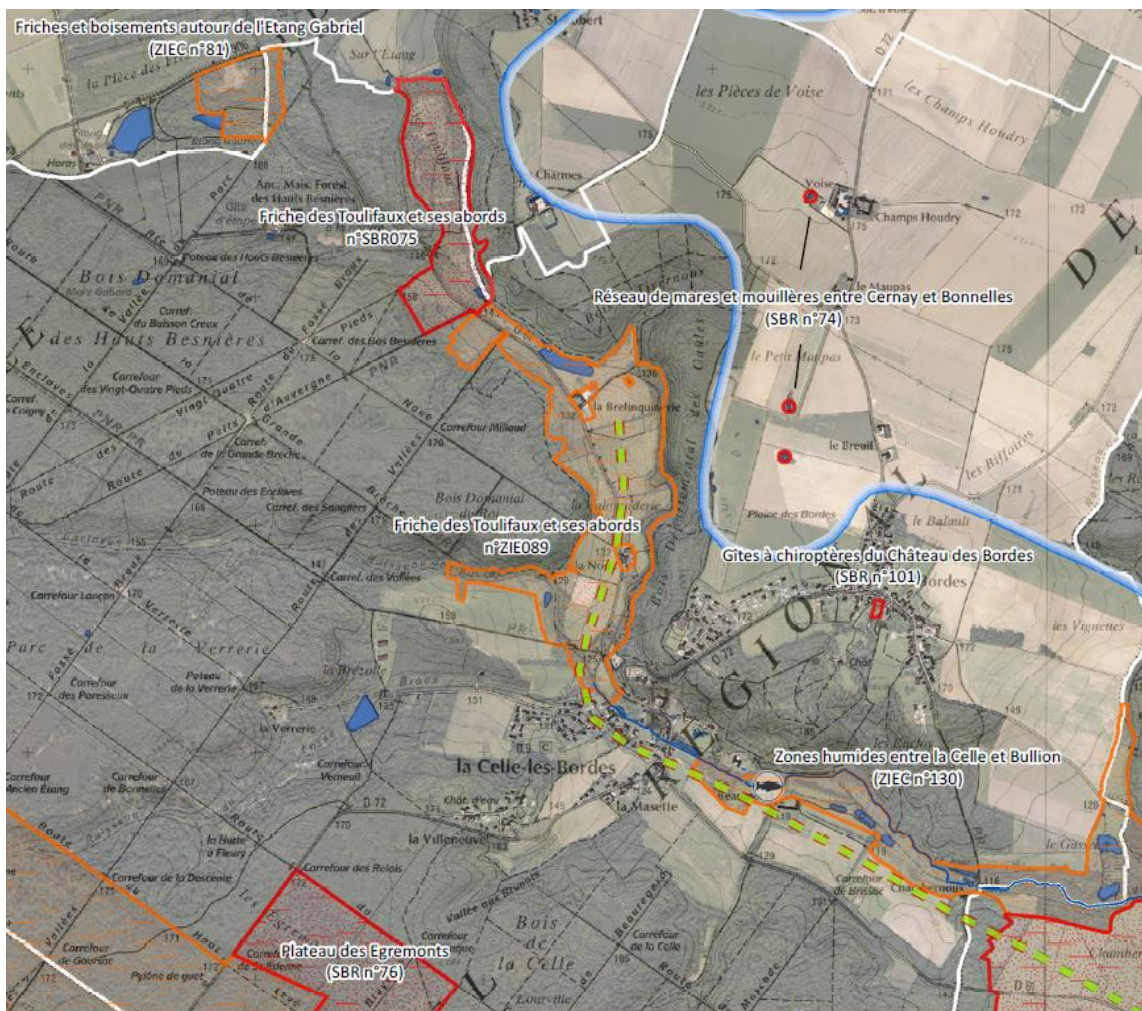


*Vue depuis la route de Clairefontaine (RD72)*



*Vue depuis la RD61 depuis Bullion*

- Ouvrir des percées dans les linéaires de haies,
- Tailler les haies pour laisser le regard passer.
- Ne pas planter sur les cônes de vue des secteurs prioritaires repérés (cf. illustration ci-avant)



Enjeux environnementaux inscrits au Plan de Parc

- Corridors de migration d'amphibiens
- Continuités herbacées fonctionnelles à préserver
- Cours à forts enjeux écologiques
- Hydrographie
- Corridors Grande faune
- Continuités herbacées menacées
- Têtes de bassin versant prioritaires
- Mares et plans d'eau
- Espaces préférentiels de mise en place d'ouvrages de franchissement
- Réseau de mares

Source : Parc naturel régional

Les sites concernés par la gestion de ces paysages sont en particulier la « continuité herbacée » dans le fond de la vallée de l'Aulne.

C'est également le cas du site de biodiversité remarquable et de la zone d'intérêt écologique « friches des Toulifaux et ses abords », qui présentent des enjeux de maintien des paysages ouverts, en clairières ou en pâture.

### **La gestion par pâturage extensif**

La gestion par pâturage extensif est particulièrement bien adaptée à ces sites. Ce pâturage se pratique avec des animaux rustiques.

Toutefois, la gestion des pâturages est difficile car les troupeaux ne peuvent pas être laissés pendant une longue période. Le pâturage par des moutons itinérants est plus propice à la biodiversité, cette pratique est déjà existante dans la vallée de l'Aulne.

Un autre système agricole consisterait à gérer ces espaces par simple fauchage suivi d'export des produits de fauche afin d'éviter leur décomposition sur place.



Pâturages extensifs