

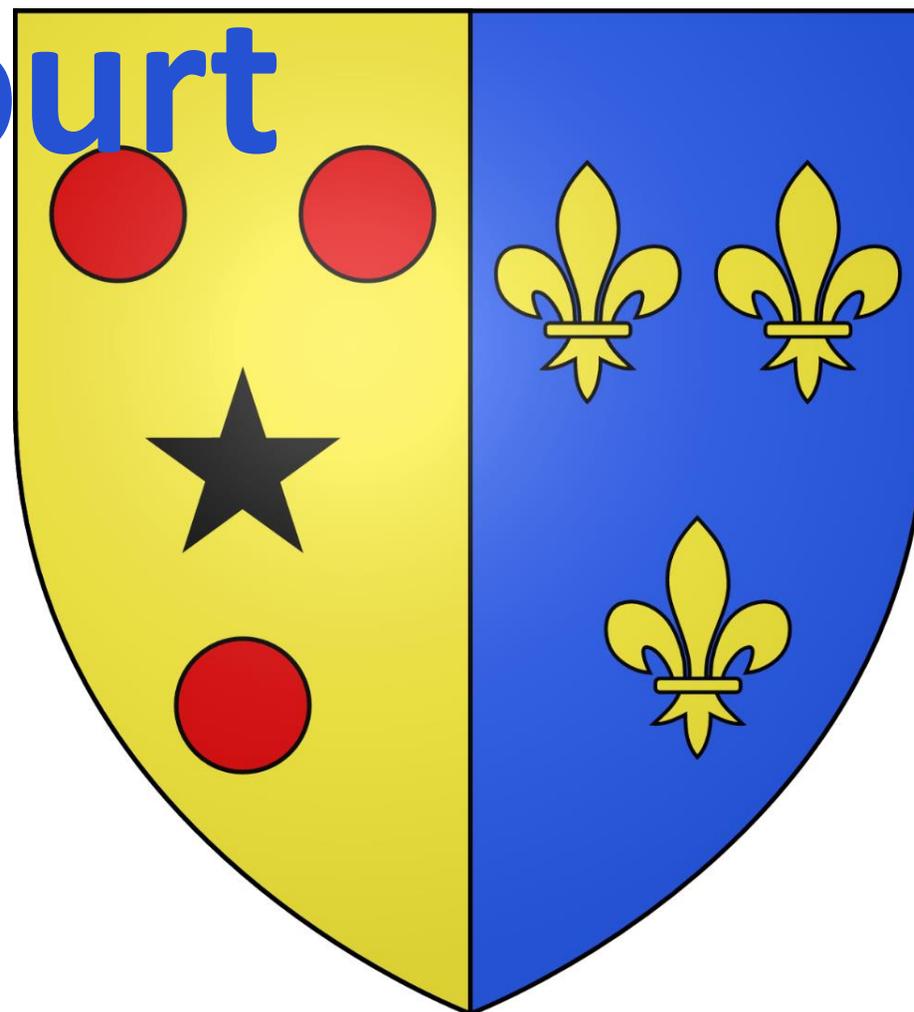
# Ville de Nonancourt

AVAP (Aire de Mise en Valeur de  
l'Architecture et du Patrimoine) valant  
SPR (Site Patrimonial Remarquable)

**Rapport de présentation**

Arrêté par le conseil municipal le

...



<b>I. PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>		
<b>II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....</b>	<b>5</b>		
II.1. La commune et de son histoire .....	5		
II.2. Les protections au titre des monuments historiques et des sites .....	6		
II.3. L'urbanisme et l'architecture du centre-ville de Nonancourt .....	7		
II.4. Capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable .....	8		
<b>III. OBJECTIFS DE L'AVAP .....</b>	<b>10</b>		
III.1. Les objectifs liés à la stratégie architecturale et patrimoniale .....	10		
III.1.1. Concentrer l'effort de protection sur le bourg castral, le château et la basse-cour .....	10	III.2.5. Contrôler l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables afin de ne pas altérer la qualité patrimoniale des constructions et du site de Nonancourt .....	16
III.1.2. Assurer la gestion des abords de la zone protégée grâce à une zone tampon .....	10		
III.1.3. Partager le caractère historique du bourg castral .....	12		
III.1.4. Protéger les immeubles anciens, les murailles, les tours de défense, les fossés et les levées de terre .....	12		
III.1.5. Définir un cadre de référence en matière de qualité des travaux, garant de la préservation des immeubles de Nonancourt .....	13		
III.1.6. Éviter la sur-densification et l'altération du site de Nonancourt .....	14		
III.2. Les objectifs liés à la stratégie environnementale .....	14		
III.2.1. Conserver les espaces non construits à fort potentiel archéologique .....	14		
III.2.2. Valoriser le passage de l'eau .....	14		
III.2.3. Préserver les parcs, les jardins et les poumons verts .....	15		
III.2.4. Guider les interventions relatives aux performances énergétiques afin de ne pas altérer la qualité patrimoniale des constructions et respecter leur comportement hygrothermique .....	16		
		<b>IV. LES PRINCIPES DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR</b>	<b>17</b>
		IV.1. Zonage .....	17
		IV.2. Mesures de protection des constructions .....	17
		IV.3. Mesures de protection des fortifications .....	22
		IV.4. Protection de la trame naturelle .....	24
		IV.5. Protection de la trame jardinée .....	26
		IV.6. Les règles applicables aux constructions .....	28
		IV.7. Les règles applicables aux clôtures .....	28
		IV.8. Les règles applicables aux enseignes et devantures commerciales ..	28
		<b>V. LES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT A LA ZPPAUP .....</b>	<b>32</b>
		V.1. Évolutions du zonage .....	32
		V.2. Évolutions des mesures de protection .....	34
		V.2.1. Vestiges archéologiques .....	34
		V.2.2. Trame naturelle .....	34
		V.2.3. Trame jardinée .....	35
		V.2.4. Immeubles d'intérêt .....	35
		V.2.5. Volumes perturbant le paysage urbain .....	36
		V.3. Évolutions du règlement .....	38

**VI. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PLU ..... 40****VI.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement****Durables du PLU .....40**

VI.1.1. Généralité ..... 40

VI.1.2. Détail des orientations du PADD..... 40

**VI.2. Compatibilité avec le règlement du PLU.....41**

VI.2.1. Découpage en zones ..... 41

VI.2.2. Zone urbaine UP ..... 41

VI.2.3. Zone naturelle NP ..... 42

## I. PREAMBULE

En application de la loi Création Architecture et Patrimoine, le périmètre de la ZPPAUP a été transformé « de plein droit » en **site patrimonial remarquable** (SPR) depuis le 8 juillet 2016.

La délibération de prescription de l'AVAP ayant été prise avant cette date, celle-ci a été **instruite au regard des dispositions antérieures** contenues dans le Code de l'urbanisme et du patrimoine (loi CAP : art. 114, I et II).

A compter de sa création, le périmètre du SPR de Nonancourt correspondra à celui de l'AVAP. Le règlement de l'AVAP demeurera en vigueur dans le périmètre du SPR « jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine » (loi CAP : art.112, III).



Proches de Dreux et facilement accessibles depuis la région parisienne, Nonancourt et ses voisins (La Madeleine-de-Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre) ont subi une forte pression foncière ces dernières décennies, ayant entraîné de nombreux développements urbains.

Alors que les espaces périphériques ont connu d'importantes mutations, le centre-ville de Nonancourt a conservé une organisation urbaine et de nombreux immeubles anciens témoins de sa riche histoire (maisons à pans de bois, en enduit ou en brique).

Ilot de mémoire au cœur d'un territoire ayant connu de profondes transformations, le centre-ville de Nonancourt mérite reconnaissance, protection et mise en valeur.

## II.2. LES PROTECTIONS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES

Nonancourt bénéficie de la présence d'un monument historique classé et d'un monument historique inscrit :

- L'église de Nonancourt, classée monument historique par arrêté ministériel du 07/04/1975 ;
- Les façades et la toiture de la maison Mouret (2, place Aristide Briand), inscrites au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 13/03/1975.

Le territoire est aussi touché par le périmètre de 500 mètres autour :

- Du château de Saint-Lubin-des-Joncherets, inscrit par arrêté ministériel du 06/11/1969
- De l'église de Saint-Lubin-des-Joncherets, classée par arrêté ministériel du 10/09/1913



Périmètres de 500m autour des monuments historiques (source DDTM-UDAP-DRAC)



L'église Saint-Martin et la maison Mouret

Vue remarquable sur le canal Henri 1<sup>er</sup> Beauclerc

### II.3. L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE DU CENTRE-VILLE DE NONANCOURT

Les rues de l'ancien bourg castral sont distribuées selon une trame orthogonale. Les voies sont étroites et bordées d'immeubles à deux ou trois niveaux implantés sur rue, formant des îlots parfaitement clos.

Le tracé étroit des voies confère au centre-ville de Nonancourt une ambiance intime ; le regard ne porte jamais à plus de 100-150m.

Les principaux modes constructifs à Nonancourt sont :

- Les maisons à pans de bois apparents  
Ce mode de construction intéresse la plupart des maisons de Nonancourt jusqu' à fin XVIII<sup>ème</sup> siècle. Les plus anciennes sont en encorbellement : La maison Mouret remonte à la deuxième moitié du XV<sup>ème</sup> siècle.
- Les maisons à pans de bois masqués sous un enduit de plâtre
- Les maisons en brique apparente  
Ces constructions, très nombreuses, sont issues du XIX<sup>ème</sup> siècle à quelques exceptions près, de facture plus ancienne.
- Les maisons en brique enduite à la chaux



Maisons à pans de bois apparents / enduit de plâtre



Ancienne tannerie en brique et enduit

#### II.4. CAPACITE DU TISSU BATI A PRENDRE EN COMPTE LES TRAVAUX OU INSTALLATIONS CONTRIBUANT AU DEVELOPPEMENT DURABLE

Si la France souhaite réussir le pari de la transition vers un modèle moins énergivore, l'amélioration des performances énergétiques du parc de constructions anciennes est un enjeu majeur.

Il est toutefois bon de rappeler que les immeubles anciens de Nonancourt ont été construits à partir de matériaux naturels, locaux et peu transformés (bois, brique, chaux, plâtre, tuile de terre cuite, ardoise), possédant d'excellentes propriétés d'inertie thermique et de micro-porosité. Les immeubles anciens ont été conçus pour tirer le meilleur parti de leur environnement, selon les principes du bioclimatisme.

Ces qualités thermiques et hydriques leur confèrent d'assez bonnes performances thermiques. Contrairement au bâti contemporain, les bâtiments anciens ne sont pas isolés de leur environnement, mais ils

vivent avec lui grâce à un équilibre subtil et fragile, qui ne doit pas être perturbé.

L'amélioration de la performance énergétique des immeubles anciens doit être poursuivie en maintenant deux priorités :

- Les interventions sur les bâtiments ne doivent pas les dénaturer, ni nuire à l'image de la ville ancienne ;
- Les travaux engagés ne doivent pas créer des pathologies dans le bâti ancien.

### III. OBJECTIFS DE L'AVAP

#### III.1. LES OBJECTIFS LIES A LA STRATEGIE ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

##### III.1.1. CONCENTRER L'EFFORT DE PROTECTION SUR LE BOURG CASTRAL, LE CHATEAU ET LA BASSE-COUR

Le **périmètre de l'AVAP** intègre :

- L'ensemble du **bourg médiéval de Nonancourt**, délimité par les anciens remparts, ainsi que ses abords immédiats (Porte de Verneuil, Rue des remparts, l'Avre en limite de Saint-Lubin-des-Joncherets, Place Gambetta, Porte de Dreux, Côte de la Madeleine, impasse du Canon, rue des Châteaux) ;
- L'enceinte de l'**ancien château** ;
- La partie de la **basse-cour** située sur Nonancourt ;
- Les **espaces naturels** adossés à la voie ferrée.

Les **périmètres résiduels** de protection autour des monuments historiques intègrent le **bourg médiéval de la Madeleine-de-Nonancourt** et la plus grande partie de la **basse-cour** (sur La Madeleine-de-Nonancourt).

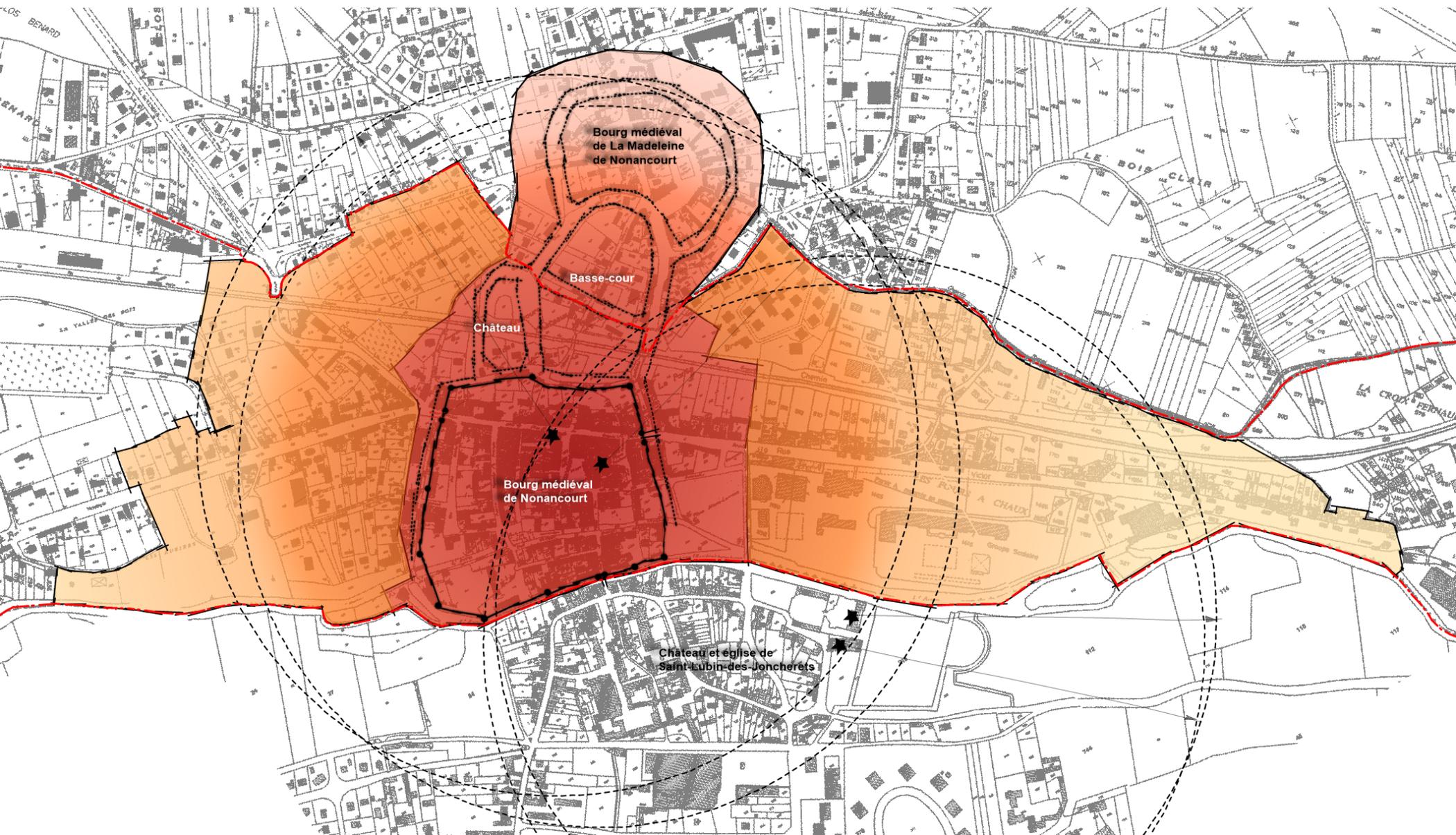
Les travaux y seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### III.1.2. ASSURER LA GESTION DES ABORDS DE LA ZONE PROTEGEE GRACE A UNE ZONE TAMPON

Les **périmètres résiduels** autour des monuments historiques forment un large **espace tampon** autour du périmètre protégé de l'AVAP :

- **Faubourgs à l'ouest** de la Porte de Verneuil (rue Hippolyte Lozier, route d'Evreux, sentier des Vignes aux Moutiers, rue de la Vallée aux Bois, rue Georges Cloarec, sentier des Bourdelaises) ;
- **Faubourgs à l'est** de la Porte de Dreux (rue Victor Hugo, rue et chemin de Bellevue, rue des Vignes, résidence du Bois Clair).

Au sein de cet espace tampon, les travaux devront respecter les dispositions du futur Plan Local d'Urbanisme, et seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



### III.1.3. PARTAGER LE CARACTERE HISTORIQUE DU BOURG CASTRAL

Des actions de mise en valeur de l'entrée dans le **bourg médiéval de Nonancourt** sont souhaitées :

- Installation d'une signalétique marquant l'accès à un site historique ;
- Différentiation du traitement de l'espace public au niveau des portes de la ville (Porte de Dreux, Porte de Verneuil, Porte de Saint-Lubin) : revêtement de la chaussée, des trottoirs, ...
- Mise en valeur de l'architecture des bâtiments (en particulier ceux proches des trois portes de la ville).

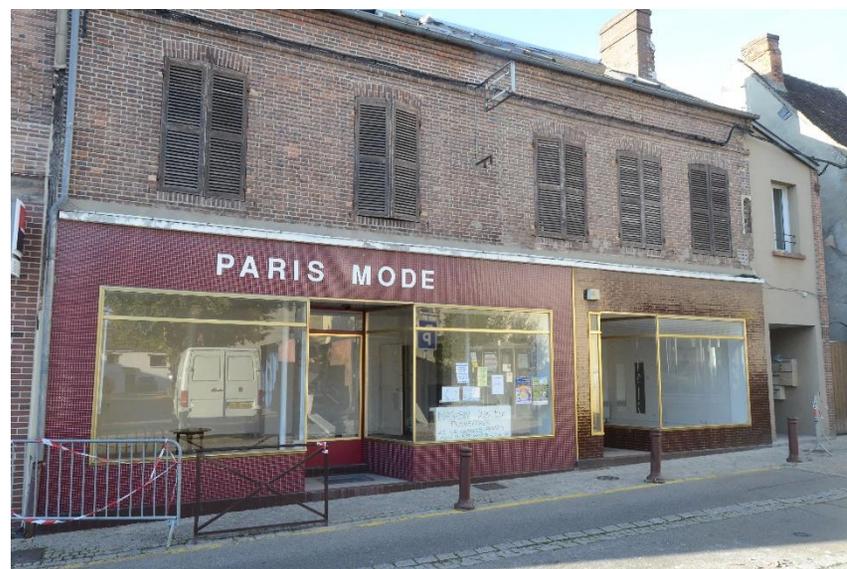
### III.1.4. PROTEGER LES IMMEUBLES ANCIENS, LES MURAILLES, LES TOURS DE DEFENSE, LES FOSSES ET LES LEVEES DE TERRE

Le secteur protégé de l'AVAP intègre un patrimoine architectural riche et diversifié, avec de nombreuses **maisons en brique** ou à **pans de bois**. L'AVAP distingue :

- Les **bâtiments protégés** par l'AVAP  
Il s'agit des immeubles de qualité, repérés comme tels sur le plan de l'AVAP. Ils doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine, ou ne faire l'objet que de transformations légères et respectueuses de leur typologie architecturale.
- Les **bâtiments d'aspect indifférent**  
Les autres bâtiments, non protégés et repérés sur le plan de l'AVAP, sont soumis à des dispositions simplifiées. Ils peuvent faire l'objet de toutes transformations permettant d'améliorer leur aspect et leur intégration au site.



Exemple de bâtiment protégé, rue de l'Hôtel-Dieu



Exemple de bâtiment protégé, rue de l'Hôtel-Dieu

Les vestiges des anciennes fortifications sont encore visibles (soit intégralement ou en partie). Il s'agit de la **courtine** qui ceinturait le bourg castral de Nonancourt, ponctuée de **tours de défense**, ainsi que des **fossés** qui protégeaient le château, la basse-cour et le bourg de la Madeleine. Ces vestiges doivent être conservés et mis en valeur.



La courtine et la tour du Grand Cerf



Fossé entre le château et la basse-cour, à la limite entre Nonancourt et la Madeleine-de-Nonancourt

### III.1.5. **DEFINIR UN CADRE DE REFERENCE EN MATIERE DE QUALITE DES TRAVAUX, GARANT DE LA PRESERVATION DES IMMEUBLES DE NONANCOURT**

Les dispositions règlementaires de l'AVAP encadrent les **travaux sur les constructions et ouvrages anciens**, ainsi que sur les **constructions neuves**.

Le règlement de l'AVAP portera notamment sur les points suivants :

- Implantation ;
- Volumétrie ;
- Traitement des façades et des toitures ;
- Percements et menuiseries ;
- Accessoires et éléments de décoration ;
- Traitement paysager, plantations, clôtures.

### III.1.6. EVITER LA SUR-DENSIFICATION ET L'ALTERATION DU SITE DE NONANCOURT

Le site de Nonancourt est marqué par une **forte densité urbaine** (emprise au sol importante, constructions élevées, rues étroites) et **architecturale** (diversification des matériaux et des traitements des façades).

Il convient d'éviter les interventions architecturales risquant de surdensifier ou d'altérer le site :

- Pas d'extension importante des immeubles existants ;
- Les constructions neuves doivent rester limitées en nombre (envisageables ponctuellement ou dans le cadre de la revitalisation d'îlots urbains de qualité médiocre) ;
- Les éventuelles constructions nouvelles, par leur hauteur, devront s'inscrire sous le vélum général des immeubles d'intérêt architectural et d'accompagnement.

## III.2. LES OBJECTIFS LIES A LA STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE

### III.2.1. CONSERVER LES ESPACES NON CONSTRUITS A FORT POTENTIEL ARCHEOLOGIQUE

Les communes de Nonancourt et de La Madeleine-de-Nonancourt ont su maintenir à l'état naturel des vestiges de grande valeur au travers des siècles. Il s'agit :

- De la partie nord de l'**enceinte du château**, au-dessus de la voie ferrée, avec ses fossés ;
- Du **fossé** entre le bourg de La Madeleine-de-Nonancourt et l'ancien château ;
- De la **partie sud de la basse-cour** (y compris le fossé longeant la courtine nord du bourg castral de Nonancourt).

Ces vestiges protégés forment un écrin naturel autour du site fortement anthropisé de Nonancourt (intérêt paysager, écologique et social). Ces espaces non gagnés par l'urbanisation présentent une forte valeur archéologique, et doivent **rester naturels** (ce qui n'exclut pas les aménagements publics légers destinés à les mettre en valeur).

### III.2.2. VALORISER LE PASSAGE DE L'EAU

L'**Avre** et ses bras ouvriers serpentent le long de Nonancourt à la limite avec l'Eure et Loir. Depuis longtemps, l'eau est un élément central de la vie quotidienne, alimentant les moulins, les tanneries puis les filatures.

La traversée de l'eau assure une respiration entre Nonancourt et Saint-Lubin-des-Joncherets (intérêt paysager, écologique et social).

Les abords de l'Avre devront être protégés et mis en valeur (bras principal, canal Henri 1<sup>er</sup> Beauclerc, ruisseau des tanneurs, berges minérales ou naturelles ...).



L'Avre, et les vestiges de la courtine et d'une tour de défense au sud du bourg



L'Avre le long du Quai Henri IV

### III.2.3. PRESERVER LES PARCS, LES JARDINS ET LES POUMONS VERTS

La trame urbaine de Nonancourt est ponctuée de **parcs et de jardins**, publics ou privés, formant des poches de « nature en ville » dans un espace fortement anthropisé.

Les poumons verts les plus importants devront être conservés.



Exemple de parc à conserver face au passage du Moulin Neuf

### III.2.4. GUIDER LES INTERVENTIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES AFIN DE NE PAS ALTERER LA QUALITE PATRIMONIALE DES CONSTRUCTIONS ET RESPECTER LEUR COMPORTEMENT HYGROTHERMIQUE

---

Les travaux d'amélioration des performances énergétiques des immeubles anciens ne devront **pas altérer l'aspect des façades**, des **toitures** et des **menuiseries**. Ils devront **tenir compte des équilibres hygrothermiques** des constructions anciennes.

Par exemple, l'isolation thermique par l'extérieur d'un mur en maçonnerie apparente ou la pose d'un revêtement hydrofuge ne sont pas acceptables dans la zone protégée de Nonancourt.

Rappelons que l'amélioration des performances énergétiques des immeubles anciens est un défi majeur pour la société française. L'AVAP aiguillera les propriétaires vers des travaux énergétiques respectueux des constructions anciennes.

### III.2.5. CONTROLER L'INSTALLATION DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES AFIN DE NE PAS ALTERER LA QUALITE PATRIMONIALE DES CONSTRUCTIONS ET DU SITE DE NONANCOURT

---

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ne devra **pas altérer l'aspect des façades** et des **toitures**.

Par exemple, la pose de panneaux solaires n'est pas acceptable dans la zone protégée de Nonancourt.

## IV. LES PRINCIPES DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Nonancourt disposait depuis le 24 juin 1997 d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), automatiquement requalifiée en SPR (Site Patrimonial Remarquable) par la loi Création, Architecture et Patrimoine du 7 juillet 2016.

La commune a engagé la transformation de cette ZPPAUP en AVAP par délibération du 19 février 2015, s'inscrivant dans une démarche continue de protection et de mise en valeur de son patrimoine naturel, culturel, historique et archéologique, et notamment :

- Moderniser le règlement pour mieux répondre aux attentes de la population ;
- Encadrer les travaux liés aux économies d'énergie et de production des énergies renouvelables ;
- Mieux assurer la préservation du patrimoine archéologique.

### IV.1. ZONAGE

L'objectif de l'AVAP est de concentrer l'effort de protection sur le bourg castral, le château et la basse-cour. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière : protection des vestiges archéologiques, mise en valeur de l'histoire de la commune, recherche d'une haute qualité architecturale, préservation des espaces de respiration.

La zone protégée par l'AVAP est de dimension limitée (18,50 hectares). Elle intègre le bourg castral, le château et la basse-cour, ainsi que leurs abords immédiats dans une logique de cohérence de traitement des lisières (gestion homogène des deux rives des rues, intégration des espaces naturels formant un écrin au nord de la ville dense, intégration de la place Alsace Lorraine).

Un périmètre délimité des abords est institué en parallèle de l'AVAP, avec une emprise englobant l'ancien secteur S2 de l'AVAP (faubourgs). Les travaux y seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans une logique de gestion de type espace tampon.

### IV.2. MESURES DE PROTECTION DES CONSTRUCTIONS

Les immeubles situés à l'intérieur de l'AVAP ont reçu une classification simplifiée, basée sur leur intérêt architectural et patrimonial (voir plan de l'AVAP) :



Monument historique (bâtiment protégé)

En application de l'article L632-3 du code du patrimoine, les monuments historiques (la maison Mouret et l'église) ne sont pas concernés par le règlement de l'AVAP et sont protégés par la législation sur les monuments historiques.



L'église Saint-Martin et la maison Mouret

### Bâtiment protégé

Les immeubles protégés par l'AVAP doivent être conservés. Leur démolition, leur modification ou leur altération sont interdites, sauf cas particulier : pour rétablir des dispositions anciennes, pour les modifications respectant les caractéristiques architecturales des façades et des couvertures (par exemple, création d'une lucarne selon le rythme de la façade), extensions et annexes de dimension mesurée.



Exemples d'immeubles protégés par l'AVAP

### Bâtiment d'aspect indifférent

Les immeubles d'aspect indifférent (catégorie C), sans intérêt architectural particulier, peuvent être conservés, et dans ce cas ils

doivent être améliorés. Ils peuvent être remplacés par des immeubles neufs en respectant les prescriptions du règlement.



Exemple d'immeuble d'aspect indifférent

### Volume perturbant le paysage urbain

Les seuls travaux autorisés sur ces immeubles sont ceux visant à entretenir ces immeubles en l'état ou à les mettre en conformité avec le règlement de l'AVAP. Leur démolition est bien sûr autorisée.



Exemple de volume perturbant le paysage urbain



Exemple d'éléments de patrimoine protégés

#### ◆ Élément de patrimoine à conserver

Le plan de l'AVAP repère des éléments de patrimoine à conserver (peintures murales, sculptures, etc. ...). Leur démolition, leur modification ou leur altération sont interdites.

- ⇒ Les éléments cartographiés sur le plan de l'AVAP ont fait l'objet de fiches descriptives dans le document « Répertoire des éléments inventoriés ».
- Des exemples de fiches sont présentés ci-dessous.

Adresse	38 rue des Ecoles
Analyse	Egalement rue des Remparts Des détails intéressants (rue des écoles) : modénatures en enduit (chaines d'angles, bandeaux, corniche, encadrement de baies), lucarnes, porte d'entrée, volets battants, souche de cheminée, épis de faîtage, grille Défauts (rue des écoles) : enduit grossier Défauts (rue des Remparts) : agglos en parement de pignon, lierre

Exemple



Exemple de fiche de présentation d'un immeuble d'intérêt, avec la mise en évidence des détails intéressants à conserver et des défauts à corriger

Numéro 	D01
Adresse	14 Place Aristide Briand
Etat	Bon
Description	Plaque « Poêle Godin »
Photographie(s)	

Numéro 	D03
Adresse	6 Place Aristide Briand
Etat	Dégradé
Description	Sculptures sur corbeau du pan de bois
Photographie(s)	

Exemples

Numéro 	D02
Adresse	26 Place Aristide Briand
Etat	Dégradé
Description	Peinture murale « Vins Nicolas »
Photographie(s)	

Numéro 	D04
Adresse	Rue des Châteaux
Etat	Bon
Description	Calvaire avec vierge
Photographie(s)	

Exemples d'éléments de patrimoine à conserver

### IV.3. MESURES DE PROTECTION DES FORTIFICATIONS

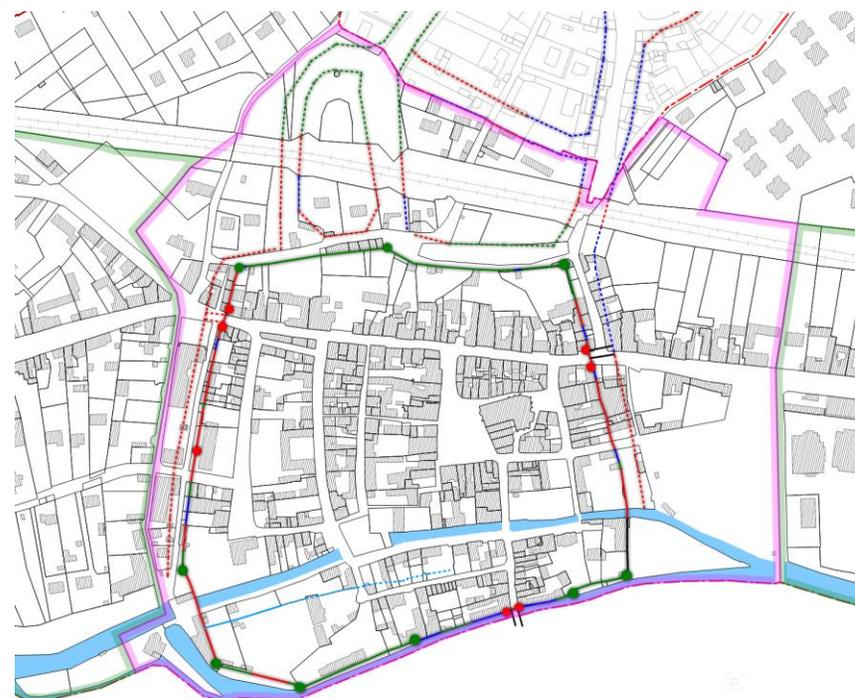
Les vestiges des fortifications bâties ou non bâties, visibles, masquées ou enfouies, sont repérées sur le plan de l'AVAP.

-  Rempart visible
-  Rempart non visible depuis la rue (tracé supposé)
-  Tracé anciens remparts perceptible (tracé supposé)
-  Fossé visible
-  Fossé non visible depuis la rue (tracé supposé)
-  Tracé anciens fossés perceptible (tracé supposé)

Les remparts et les fossés doivent être conservés. Leur démolition, leur modification ou leur altération sont interdites.

-  Tour visible / non visible depuis la rue

Les tours doivent être conservées. Leur démolition et la modification de leur volume original sont interdites. Elles peuvent faire l'objet de transformations mineures permettant leur changement d'affectation.



Le tracé des fortifications a été reporté sur le plan de l'AVAP

- ⇒ Les fortifications ont fait l'objet de fiches descriptives dans le document « Répertoire des éléments inventoriés ». Un exemple de fiche est présenté ci-dessous.

Numéro	Tour n°1
Adresse	Croisement de la rue des châteaux et du passage des Châteaux
Etat	Visible, en bon état
Description	Adossée à une habitation. Présence des ouvertures défensives.
Photographie(s)	

Exemple

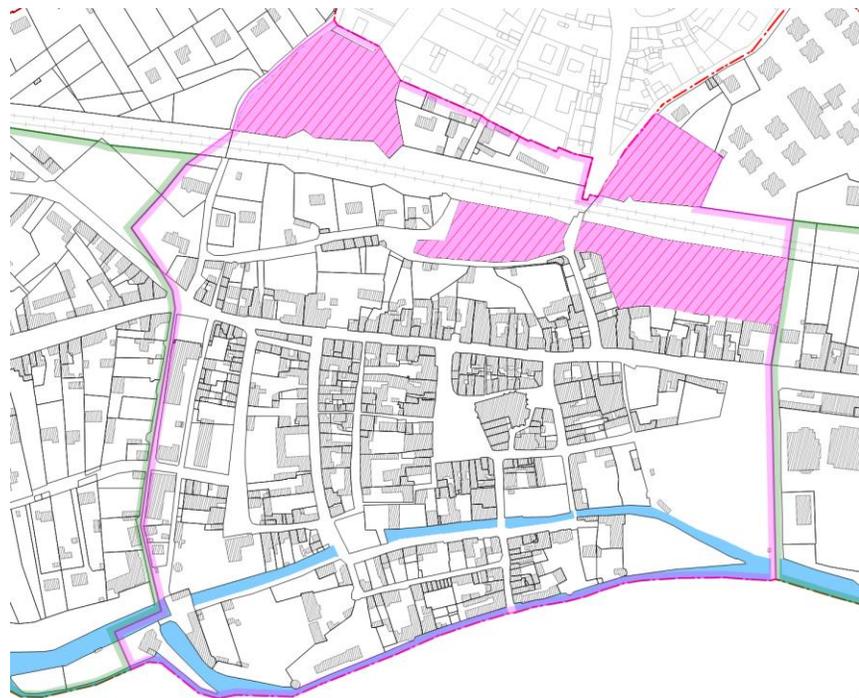
Exemple de fiche de présentation d'une tour de défense

#### IV.4. PROTECTION DE LA TRAME NATURELLE

Les espaces non construits à fort potentiel archéologique, situés au nord du bourg castral, doivent être protégés de manière stricte.

Cet objectif se traduit par la mise en œuvre d'une trame naturelle, inconstructible, délimitant des terrains qui devront conserver leur vocation naturelle.

Les seuls travaux autorisés sont les aménagements légers nécessaires à leur gestion ou à leur ouverture au public.



En rose, les quatre sites protégés au titre de la trame naturelle

⇒ Les quatre sites protégés au titre de la trame naturelle ont fait l'objet de fiches descriptives dans le document « Répertoire des éléments inventoriés ».

Un exemple de fiche est présenté ci-dessous.

<b>Numéro</b> //	N01	<b>Photographie aérienne 2015 (source IGN)</b>
<b>Adresse</b>	<b>Ancien château</b>	
<b>Description</b>	<p>Le château occupait une emprise d'environ 50x100m (haute-cour, donjon et chapelle), soit une demi-ellipse de 100x150m avec les fossés périphériques. Il a été démantelé en 1378.</p> <p>Ne subsistent que les fossés en partie Nord (la partie Sud a été démembrée avec la création de la voie ferrée).</p> <p>Présence d'un petit édifice maçonné, noyé dans une végétation d'enfrichement spontané.</p>	
<b>Photographie(s)</b>		

Exemple de fiche de présentation de la trame naturelle

#### IV.5. PROTECTION DE LA TRAME JARDINEE

La trame urbaine de Nonancourt est ponctuée de parcs et de jardins, publics ou privés, formant des poches de « nature en ville » dans un espace fortement anthropisé.

Ces espaces devront rester majoritairement végétalisés ou de pleine-terre.

Les constructions existantes pourront faire l'objet de transformations, voire d'extensions dans la limite de 20 m<sup>2</sup> ou 20% d'emprise au sol en plus. Par contre, les nouvelles constructions y sont interdites, à l'exception des constructions publiques. Les allées seront traitées en matériaux perméables.



En vert, les sites protégés au titre de la trame jardinée

⇒ Les sites protégés au titre de la trame jardinée ont fait l'objet de fiches descriptives dans le document « Répertoire des éléments inventoriés ».

Un exemple de fiche est présenté ci-dessous.

Numéro //	J01	Photographie aérienne 2015 (source IGN)
Adresse	Place Alsace-Lorraine	
Description	Alignements de tilleuls et de marronniers ceinturant la place Alsace-Lorraine et les espaces de stationnement.	
Photographie(s)		
		

Exemple

Exemple de fiche de présentation de la trame jardinée

#### IV.6. LES REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

Le règlement applicable aux constructions est scindé en deux parties :

- Prescriptions applicables aux travaux sur les constructions existantes, y compris leurs extensions et annexes ;
- Prescriptions applicables aux nouvelles constructions.

Au sein de chaque partie, les règles sont regroupées selon les thèmes suivants :

- L'implantation des constructions ;
- La hauteur des bâtiments ;
- Les façades ;
- Les percements ;
- Les menuiseries extérieures ;
- Les matériaux de couverture ;
- Les pentes de toiture ;
- Les ouvertures en toiture ;
- Les complications de toiture ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Les extensions et les annexes.

⇒ Le tableau suivant présente un résumé des différentes règles. Il est bien-sûr nécessaire de consulter le règlement dans son intégralité pour apprécier la portée précise des dispositions condensées ci-dessous.

#### IV.7. LES REGLES APPLICABLES AUX CLOTURES

Le règlement des clôtures, très succinct, est divisé en trois parties :

- Les clôtures anciennes ;
- Les nouvelles clôtures ;
- Les clôtures entre parcelles.

⇒ Le tableau suivant présente un résumé des différentes règles. Il est bien-sûr nécessaire de consulter le règlement dans son intégralité pour apprécier la portée précise des dispositions condensées ci-dessous.

#### IV.8. LES REGLES APPLICABLES AUX ENSEIGNES ET DEVANTURES COMMERCIALES

Le règlement expose les dispositions applicables aux enseignes, puis aux devantures commerciales.

⇒ Le tableau suivant présente un résumé des différentes règles. Il est bien-sûr nécessaire de consulter le règlement dans son intégralité pour apprécier la portée précise des dispositions condensées ci-dessous.

Thème	Résumé du règlement
<b>L'implantation des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sur rue → à l'alignement existant <i>Hors du centre, peut être marqué par une aile de bâtiment ou une clôture maçonnée &gt; 2,2m</i></li> <li>■ Entre voisins → appui sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales</li> </ul>
<b>La hauteur des bâtiments</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immeubles protégés par l'AVAP → pas de transformation de volume autorisé, sauf restitution combles originels</li> <li>■ Autres immeubles → ne pas dominer les hauteurs des immeubles protégés les plus proches, ni 9 mètres à l'égout de toiture</li> </ul>
<b>Les façades</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le traitement des façades dépend du mode de construction et de la catégorie de l'immeuble <i>Immeubles protégés par l'AVAP → traitées à l'identique des dispositions d'origine</i> <i>Façades en brique ou en colombage conçus dès l'origine pour être vus → devront rester apparents</i> <i>Autres façades → brique, enduit à la chaux, colombage, essence d'ardoise naturelles de petit module ou en bois</i></li> <li>■ Murs en pans de bois destinés à rester apparent <i>A rendre apparent, sauf présence modénatures intéressantes</i> <i>Si très exposé ou abîmé → Essentage ardoise, bardeau ou enduit plâtre</i> <i>Bois huilés ou peints (si déjà peint par le passé)</i> <i>Remplissage hourdis brique / tuileau, hourdis torchis ou mélange chaux / chanvre + enduit sable/chaux</i></li> <li>■ Murs en pans de bois non destinés à rester apparent <i>Enduit plâtre</i> <i>Conservation modénatures intéressantes</i></li> <li>■ Maçonneries en briques destinées à rester apparentes <i>A rendre apparentes si recouvertes</i> <i>Si très exposés ou abîmés → badigeon au lait de chaux</i> <i>Joints à la chaux</i></li> <li>■ Maçonneries en briques destinées à être masquées <i>Enduit à la chaux, le plus souvent associé à des bandeaux, harpages, ...</i></li> <li>■ Murs en pierre <i>Hourdés à la chaux</i></li> <li>■ Enduits <i>Chaux / sable</i> <i>Sable clair, beige ocré, beige rosé, rose de la brique pilée mélangée, tons de la brique, bistre</i></li> </ul>

Thème	Résumé du règlement
<b>Les percements</b> <b>Les menuiseries extérieures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immeubles protégés par l'AVAP <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Conservation / restauration des baies et menuiseries anciennes obligatoires</i></li> <li><i>Conservation garde-corps et lambrequins</i></li> <li><i>En cas de vétusté ou lors de la création de nouvelles ouvertures → nouvelles menuiseries en bois ou aluminium, à l'identique des modèles d'origine</i></li> <li><i>Menuiseries peintes (blanc cassé à gris clair, pastels) ou teintées bois foncé</i></li> <li><i>Adaptations possibles pour les rez-de-chaussée commerciaux</i></li> </ul> </li> <li>■ Autres immeubles <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Baies plus hautes que larges</i></li> <li><i>Disposées suivant un ordonnancement</i></li> <li><i>Conservation garde-corps et lambrequins</i></li> <li><i>Menuiseries peintes (blanc cassé à gris clair, pastels) ou teintées bois foncé, avec division de vitrage</i></li> </ul> </li> </ul>
<b>Les matériaux de couverture</b> <b>Les pentes de toiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immeubles protégés par l'AVAP <ul style="list-style-type: none"> <li><i>45° &lt; pente &lt; 55°</i></li> <li><i>Ardoise naturelle ou petite tuile en terre cuite de teinte brun ou rouge vieilli (&gt;60 au m<sup>2</sup>)</i></li> </ul> </li> <li>■ Autres immeubles <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Idem immeubles protégés par l'AVAP</i></li> <li><i>Si non visible depuis une vois principale → ardoise fibrociment ou tuile terre cuite plate de teinte brun ou rouge vieilli (&gt;20 au m<sup>2</sup>)</i></li> </ul> </li> <li>■ Vérandas <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Admises uniquement en arrière-cour</i></li> <li><i>Sous réserve d'une bonne intégration avec la construction existante</i></li> <li><i>En verre et structure métallique peinte (teinte soutenue)</i></li> </ul> </li> </ul>
<b>Les ouvertures en toiture</b> <b>Les complications de toiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Conservation obligatoire des lucarnes anciennes</li> <li>■ Nouvelles lucarnes <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Implantées selon ordonnancement des baies des étages inférieurs</i></li> <li><i>A 2 versants ou à capucine</i></li> </ul> </li> <li>■ Nouveaux châssis de toit <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Plus hauts que large &lt; 0,98x0,78m</i></li> <li><i>Implantés selon ordonnancement des baies des étages inférieurs, et en nombre inférieur aux lucarnes sur les versants visibles depuis l'espace public</i></li> </ul> </li> </ul>
<b>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sont toujours interdits → les panneaux solaires et les éoliennes</li> <li>■ Autres dispositifs de production d'énergie renouvelable → admis à condition de ne pas être visibles de l'espace public</li> </ul>

Thème	Résumé du règlement
Les extensions et les annexes	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dimensions <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Surface limitée à 20m<sup>2</sup> ou +20%</i></li> <li><i>Hauteur sensiblement inférieure à la construction principale</i></li> </ul> </li> <li>■ Pour les immeubles protégés par l'AVAP <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Ne pas occulter ni défigurer les façades d'intérêt architectural</i></li> <li><i>Même architecture, matériaux identiques à la construction principale</i></li> </ul> </li> </ul>
Les clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Clôtures anciennes <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Conservation obligatoire des murs maçonnés de qualité</i></li> <li><i>Entretien / restauration avec matériaux d'origine</i></li> <li><i>Percements avec piliers ou piédroits en briques pleines, avec portes battantes en bois ou ferronnerie</i></li> </ul> </li> <li>■ Nouvelles clôtures <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Maçonnées</i></li> <li><i>Enduit avec modénatures en briques ou silex</i></li> <li><i>&gt; 2,2m</i></li> </ul> </li> </ul>
Enseignes	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Dimensions <ul style="list-style-type: none"> <li><i>&lt; 15% surface immeuble (25% si façade &lt; 50 m<sup>2</sup>)</i></li> <li><i>Dans la hauteur du RdC</i></li> </ul> </li> <li>■ Pas de caissons lumineux</li> <li>■ Une enseigne drapeau au maximum (sauf angle) &lt; 60x60cm</li> </ul>
Les devantures commerciales	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Conservation obligatoire des devantures anciennes de qualité</li> <li>■ Conception <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Respect de la trame parcellaire</i></li> <li><i>Respect des rythmes de la structure de l'immeuble</i></li> <li><i>Si modénatures intéressantes ou percements traditionnels à conserver en façade → devanture en feuillure</i></li> </ul> </li> <li>■ Matériaux <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Verre, bois ou aluminium laqué</i></li> <li><i>Blanc cassé à gris clair, pastels</i></li> <li><i>Verre réfléchissant et stickers avec parcimonie</i></li> </ul> </li> <li>■ Si fermeture nécessaire <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Grille à mailles posée à l'intérieur</i></li> <li><i>Rideau à lame micro-perforées</i></li> </ul> </li> </ul>

## V. LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT A LA ZPPAUP

### V.1. EVOLUTIONS DU ZONAGE

Une des volontés qui a présidé à la transformation de la ZPPAUP en AVAP est de davantage cibler l'effort de protection sur l'ancienne fortification.

Le périmètre du site patrimonial remarquable est diminué (18,5 hectares dans l'AVAP, contre 48,92 hectares précédemment).

⇒ *Voir illustration ci-dessous : comparaison entre le périmètre de la ZPPAUP et de l'AVAP*

 Les espaces « sortis » du site patrimonial remarquable sont repris au titre du périmètre délimité des abords (PDA), afin de former une zone tampon. Cela correspond à la majeure partie du secteur S2 des faubourgs de la ZPPAUP.

A noter : le PDA est élargi sur les coteaux au nord de l'ancienne zone S2, afin de recoller au périmètre géométrique de 500m qui reste applicable sur la Madeleine-de-Nonancourt.

 La réduction de périmètre s'accompagne d'une démarche de simplification : un seul et unique secteur est conservé dans l'AVAP ; ainsi, les mêmes règles s'appliquent sur l'ensemble de l'AVAP.

Ce secteur unique correspond à l'ancien secteur S1 central de la ZPPAUP, élargi à la rue des Remparts, à la rue des Château, à l'enceinte de l'ancien château et de la basse-cour.



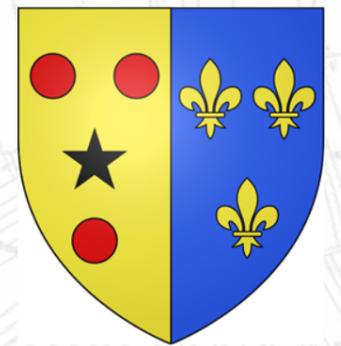
Périmètre de 500m autour  
de la maison Mouret  
ISMH du 13 mars 1975

La Madeleine-de-Nonancourt

Périmètre de 500m autour  
de l'église de Nonancourt  
MHC du 7 avril 1975

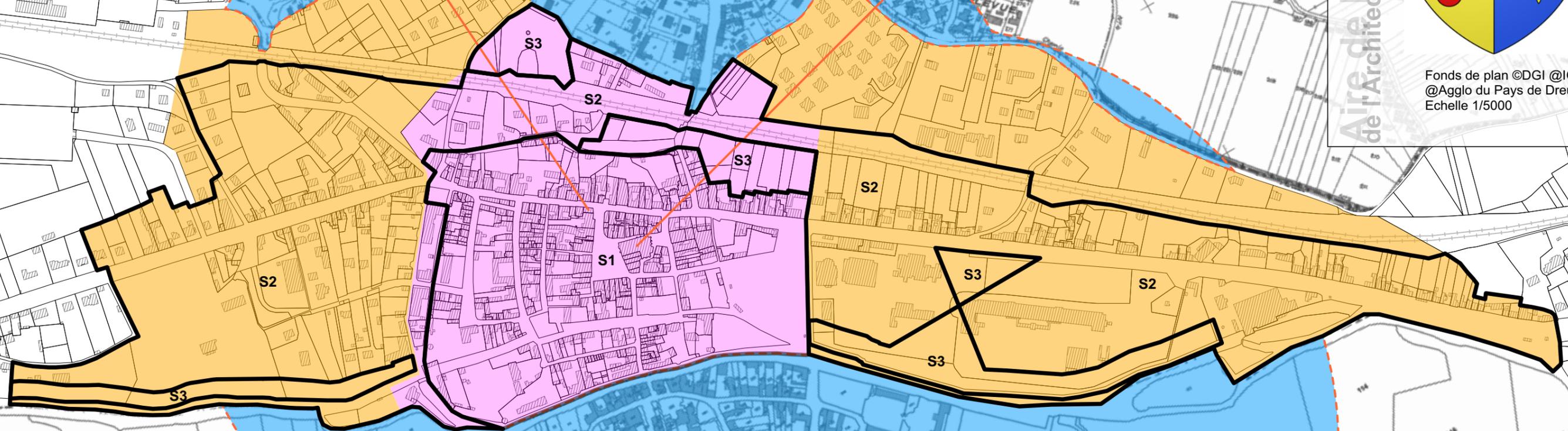
Aire de Mise en Valeur  
de l'Architecture et du Patrimoine

# Ville de Nonancourt Plan AVAP / PDA



Fonds de plan ©DGI @IGN  
@Agglo du Pays de Dreux  
Echelle 1/5000

Périmètre de protection  
du château et de l'église  
de Saint-Lubin-des-Joncherets  
(source atlas.patrimoines.culture.fr)



### Ancienne ZPPAUP

**S1/2/3** Secteurs ZPPAUP

### Légende

- Périmètre AVAP
- PDA à Nonancourt (hors AVAP)
- Périmètres de 500m hors Nonancourt

Saint-Lubin-des-Joncherets

## V.2. EVOLUTIONS DES MESURES DE PROTECTION

### V.2.1. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La ZPPAUP protégeait les anciennes fortifications (tours et courtives) de manière indirecte, en les assimilant à la catégorie des immeubles d'intérêt architectural.

La protection des anciennes fortifications fait dorénavant l'objet de dispositions spécifiques avec l'AVAP :

- Le tracé de la courtine et des tours de défense a été porté sur le plan, avec la distinction entre :
  - Le tracé connu en vert,
  - Le tracé invisible en rouge (ce tracé supposé a été dessiné à partir du cadastre napoléonien),
  - Et le tracé perceptible en bleu (c'est-à-dire non visible mais marqué par la présence d'un alignement bâti, d'un muret, ... qui rappelle l'existence de l'ancienne fortification) ;
- Des articles spécifiques ont été ajoutés dans le règlement pour encadrer les travaux possibles :
  - Les remparts visibles,
  - Les tours visibles,
  - Les remparts et tours non visibles depuis la rue,
  - Les fossés.

Chaque élément (courtine, tours) est décrit dans une fiche dédiée au sein du document « Répertoire des éléments inventoriés ».



Extrait du plan de l'AVAP, avec la courtine de la rue des Châteaux

### V.2.2. TRAME NATURELLE

La trame naturelle se superpose au zonage de l'AVAP, définissant des espaces inconstructibles.

Les secteurs S3 de l'ancien château, de la basse-cour et des hauts de jardin en aval de la voie ferrée sont requalifiés en trame naturelle dans l'AVAP.

Le règlement applicable est proche de celui de la ZPPAUP ; toutefois, il autorise maintenant les « aménagements légers nécessaires à leur gestion ou à leur ouverture au public ».

Un nouveau terrain a été classé en trame naturelle par rapport à la ZPPAUP : les parcelles D67, D70, D1419, D1420, D1422 et D1804, situées en amont de la voie ferrée. Il s'agit d'un espace naturel, parsemé de quelques petits arbres-fruitiers et utilisé comme terrain maraîcher. Les terrains de la trame naturelle constituent une zone

verte au nord de la ville, respiration indispensable dans un site fortement anthropisé.



Terrain ajouté à la trame naturelle

Ajoutons que ces espaces, situés au droit ou à proximité immédiate de l'ancien site médiéval de Nonancourt / La Madeleine, présentent un intérêt archéologique élevé.

Chaque terrain de la trame naturelle est décrit dans une fiche dédiée au sein du document « Répertoire des éléments inventoriés ».

### V.2.3. TRAME JARDINEE

Le principe de trame jardinée a été introduit dans l'AVAP (il n'existait pas dans le ZPPAUP).

Il permet de contrôler l'évolution des parcs et des jardins, qu'ils soient publics ou privés. Ces poches de « nature en ville » devront rester majoritairement végétalisées ou de pleine-terre.



Exemple de terrain classé en trame jardinée (arrière de la Poste)

Chaque terrain de la trame jardinée est décrit dans une fiche dédiée au sein du document « Répertoire des éléments inventoriés ».

### V.2.4. IMMEUBLES D'INTERET

Les immeubles situés à l'intérieur de la ZPPAUP avaient reçu une classification basée sur leur intérêt architectural et patrimonial :

- Les immeubles d'intérêt architectural ;
- Les immeubles d'accompagnement ;
- Les immeubles non protégés.

Pourtant, le règlement applicable aux immeubles protégés ne faisait quasiment pas la distinction entre les immeubles d'intérêt architectural et les immeubles d'accompagnement.

Par simplification, le nombre de catégories est réduit dans l'AVAP :

- Les immeubles protégés par l'AVAP, regroupant les immeubles d'intérêt architectural et les immeubles d'accompagnement ;
- Les immeubles d'aspect indifférent (cette catégorie correspond aux « immeubles non protégés » de la ZPPAUP, improprement nommée car le règlement édicte un certain nombre de règles, certes simplifiées, mais qui encadrent bien leur évolution).



Exemple d'immeuble protégé par l'AVAP

Cette hiérarchie restreinte a peu d'incidences, tant les règles applicables aux « immeubles d'intérêt architectural » et aux « immeubles d'accompagnement » étaient proches. La principale modification tient à la possibilité de réaliser des extensions mesurées pour toutes les constructions protégées.

La transformation de la ZPPAUP en AVAP a également été l'occasion de réactualiser l'inventaire des immeubles protégés (quelques ajouts et suppressions par rapport à la ZPPAUP). Chaque immeuble protégé est

décrit dans une fiche dédiée au sein du document « Répertoire des éléments inventoriés ».

#### V.2.5. VOLUMES PERTURBANT LE PAYSAGE URBAIN

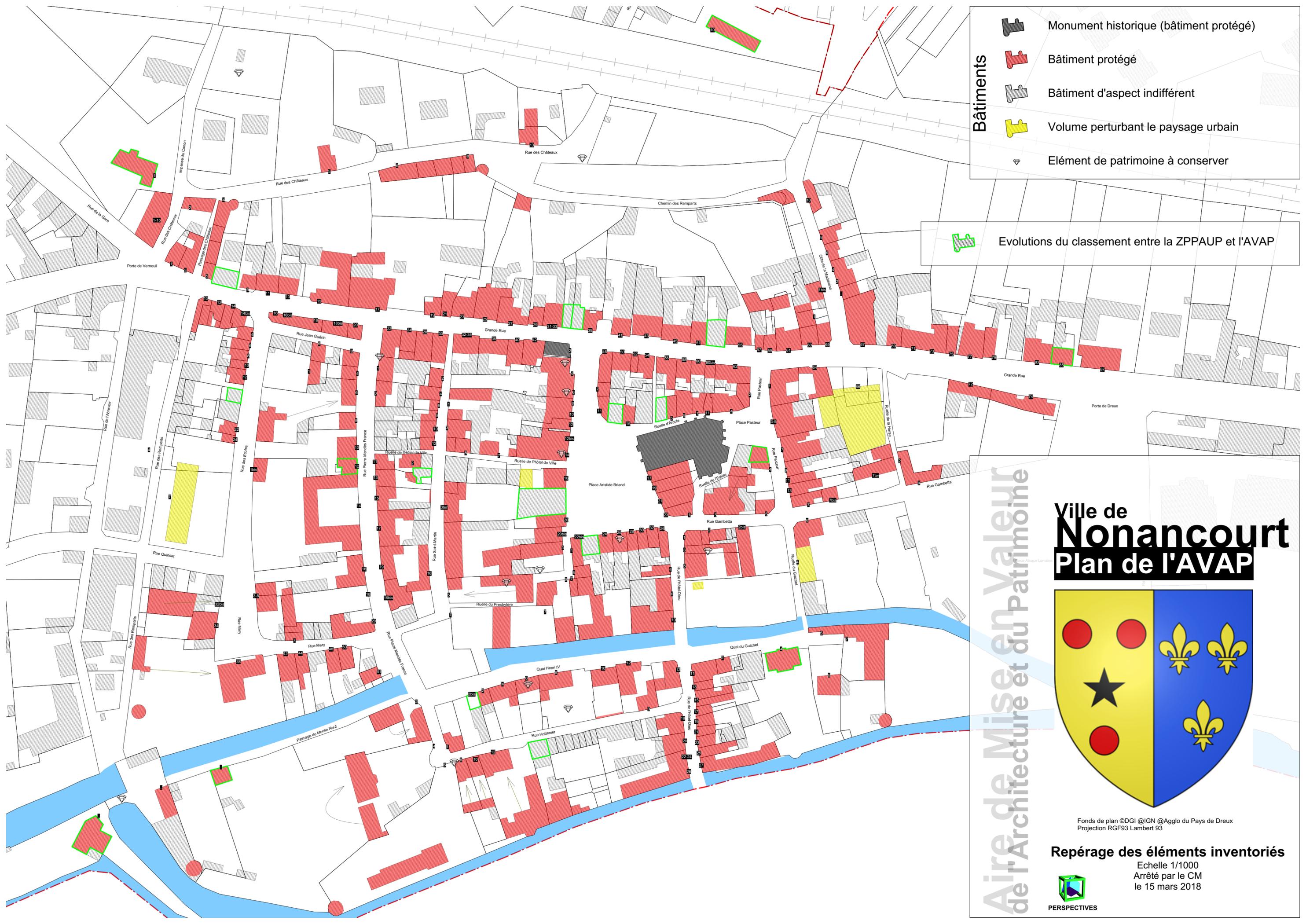
La ZPPAUP identifiait des immeubles en rupture avec le cadre urbain de la ville.

La transformation de la ZPPAUP en AVAP a été l'occasion de réactualiser cet inventaire (quelques ajouts et suppressions par rapport à la ZPPAUP). Chaque élément est décrit dans une fiche dédiée au sein du document « Répertoire des éléments inventoriés ».



Exemple de volume perturbateur ajouté à l'inventaire

⇒ Voir illustration ci-dessous : évolution de l'inventaire des immeubles de l'AVAP

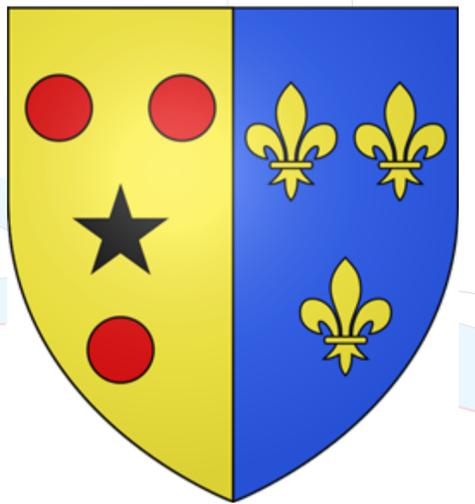


- Bâtiments**
-  Monument historique (bâtiment protégé)
  -  Bâtiment protégé
  -  Bâtiment d'aspect indifférent
  -  Volume perturbant le paysage urbain
  -  Élément de patrimoine à conserver

 Evolutions du classement entre la ZPPAUP et l'AVAP

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Ville de **Nonancourt**  
Plan de l'AVAP



Fonds de plan ©DGI @IGN @Agglo du Pays de Dreux  
Projection RGF93 Lambert 93

**Repérage des éléments inventoriés**

Echelle 1/1000  
Arrêté par le CM  
le 15 mars 2018



PERSPECTIVES

### V.3. EVOLUTIONS DU REGLEMENT

La majeure partie des dispositions de l'ancienne ZPPAUP a été conservée, dans un souci de continuité de protection.

Toutefois, le sommaire du règlement a été profondément remanié. L'ancien chapitre « Prescriptions applicables dans tous les secteurs » a été remplacé par les nouveaux chapitres :

- « Lecture du plan de l'AVAP », exposant les grands principes de protection mis en œuvre dans l'AVAP (immeubles, éléments de patrimoine, fortifications, trame naturelle, trame jardinée) ;
- « Prescriptions applicables aux espaces urbains et paysagers », pour les mesures de protection précises de la trame naturelle, de la trame jardinée, du mobilier urbain et des fortifications.

Les règles applicables aux constructions ont été ventilées en deux chapitres distincts pour en faciliter la lecture :

- Prescriptions applicables aux travaux sur les constructions existantes, y compris leurs extensions et annexes ;
- Prescriptions applicables aux nouvelles constructions.

Le règlement de la ZPPAUP distillait quelques conseils au milieu des différentes règles. Mais les conseils ne pouvant être opposés dans le cadre des avis rendus par l'Architecte des Bâtiments de France, ils ont été supprimés.

Plusieurs nouveaux articles ont été ajoutés :

- Protection des éléments de patrimoine ;
- Protection des fortifications ;
- Protection de la trame naturelle ;
- Protection de la trame jardinée ;
- Mobilier urbain ;
- Vérandas ;
- Dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Un lexique a été ajouté à la fin du règlement, et le document a été enrichi d'illustrations.

Plusieurs articles ont été largement remaniés, afin d'introduire les dispositions suivantes :

- Hauteur maximale pour les immeubles non protégés ;
- Obligation de rendre apparents les colombages et les maçonneries qui avaient été conçus pour l'être ;
- Précisions sur les matériaux de façade ;
- Possibilité de remplacer les menuiseries extérieures vétustes selon des modèles traditionnels ;
- Notions d'extension et d'annexe de dimension mesurée ;
- Encadrement des enseignes et devantures commerciales.

Enfin, un certain nombre d'article n'a fait l'objet que de modifications très légères :

- Précision des rues où s'appliquent des dispositions spécifiques en matière d'implantation ;
- Précision sur les pentes et les matériaux de couverture ;

- Limitation du nombre de lucarnes et de châssis de toit ;
- Modénatures sur les murs de clôture.

## VI. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PLU

### VI.1. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

#### VI.1.1. GENERALITE

La transformation de la ZPPAUP en AVAP a été menée en parallèle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La compatibilité entre les deux documents a été examinée au fil de l'étude, notamment à l'occasion de plusieurs réunions de travail et des deux réunions de personnes publiques associées (le 26 avril 2017 et le 29 janvier 2018).

Le PADD, débattu par le conseil municipal le 27 avril 2017, est structuré selon quatre grands axes :

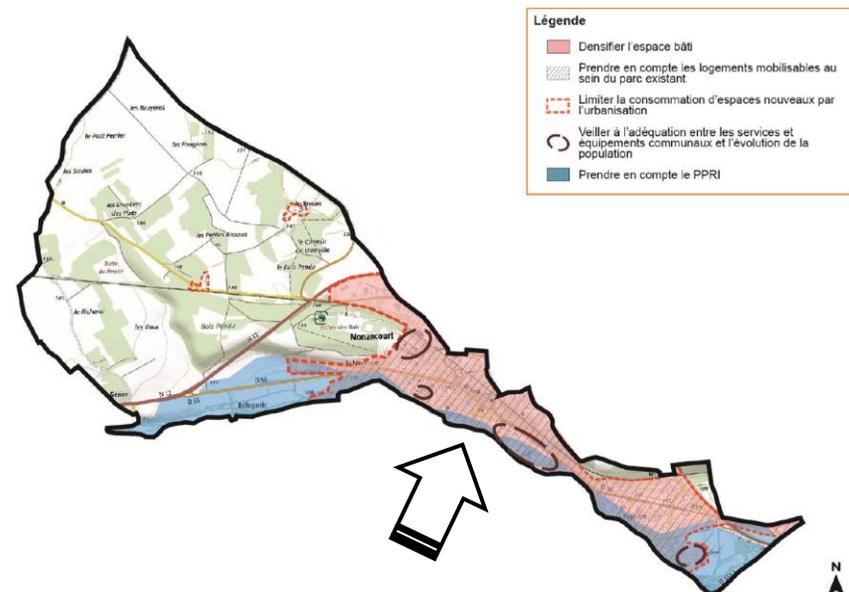
- Axe 1 : Prendre en compte la dynamique démographique dans la gestion des équilibres socio-spatiaux ;
- Axe 2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, naturel et paysager ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population ;
- Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

#### VI.1.2. DETAIL DES ORIENTATIONS DU PADD

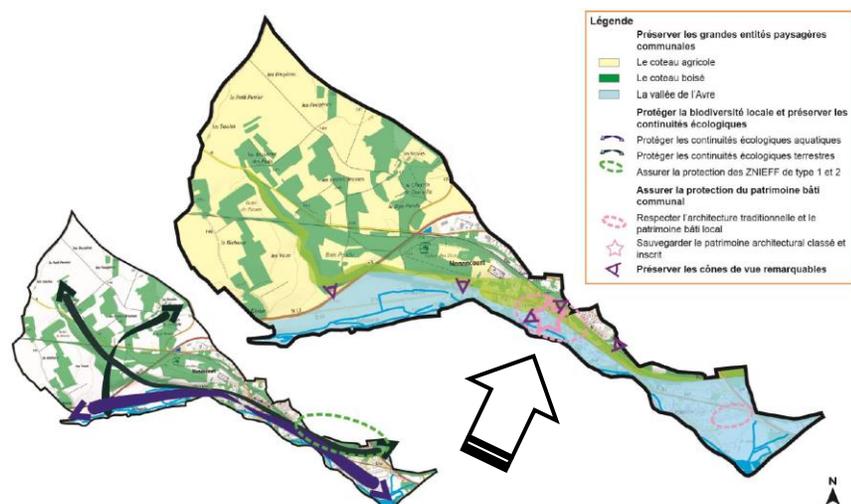
L'axe 1 du PADD vise à orienter la production de logements et l'aménagement vers une meilleure adéquation entre l'offre de service, la structure du parc et de la population, tout en limitant la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation.

L'axe 2 inscrit les objectifs précédents dans une logique de respect de l'architecture traditionnelle de la commune, de sauvegarde du patrimoine historique, de préservation des cônes de vue remarquables, de préservation des entités paysagères, de protection de la biodiversité locale et de préservation des continuités écologiques.

Ainsi, le PADD repère le territoire urbanisé de la commune comme espace à densifier (carte de l'axe 1), mais précise que cela doit se faire en protégeant et valorisant le patrimoine architectural, naturel et paysager, et notamment le périmètre protégé de l'AVAP (carte de l'axe 2).



Axe 1 : Prendre en compte la dynamique démographique dans la gestion des équilibres socio-spatiaux



Axe 2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, naturel et paysager

Le PLU a repéré plusieurs possibilités de construction au sein de cet « espace à densifier ». Bien qu'il ne soit pas exclu que de nouvelles constructions puissent être édifiées en centre-ville, les opportunités sont très limitées dans le périmètre de l'AVAP, déjà très dense.

Le PLU n'a pas identifié de dent-creuse au sein du périmètre de l'AVAP. Les plus proches sont situées sente des Bourdelaises, contre l'enceinte de l'ancien château au nord, sente des Vignes, à 100m de « l'entrée » dans l'AVAP et rue Hippolyte Lozier, à 200m de l'AVAP. Toutes ces opérations proches sont dans le périmètre délimité des abords (PDA ; se substituant aux périmètres de 500m aux abords des monuments historiques), et les permis seront soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le troisième axe parle d'activité économique et de services à la population. On retiendra notamment la volonté de développer l'activité

touristique en valorisant le patrimoine architectural et naturel de la commune.

Le dernier axe porte sur les déplacements ; il est sans incidence sur l'AVAP.

## VI.2. COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT DU PLU

### VI.2.1. DECOUPAGE EN ZONES

Le zonage du PLU et de l'AVAP ont été mis au point de manière coordonnée :

- Le périmètre de l'AVAP est classé en zone urbaine UP du PLU  
La qualification suivante a été retenue dans le PLU : « *Le secteur UP correspond au bâti ancien dense de Nonancourt, couvert par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)* ».
- A l'exception des éléments de la trame naturelle qui ont été classé en zone NP inconstructible du PLU  
La qualification suivante a été retenue dans le PLU : « *Le secteur NP correspond aux espaces couverts par l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)* ».

### VI.2.2. ZONE URBAINE UP

Les possibilités d'utilisation des sols sont encadrées par le PLU (article 1). Toutefois, l'AVAP va restreindre ces possibilités de la manière suivante :

- Pour les immeubles protégés par l'AVAP, il n'est possible que de réaliser des extensions et annexes dans la limite d'une augmentation de 20 m<sup>2</sup> ou 20% de l'emprise au sol de la construction au moment de l'approbation de l'AVAP ;

- Dans la trame jardinée, les seules constructions autorisées sont les constructions publiques, la reconstruction ou l'extension mesurée des constructions existantes.

Le règlement de la zone UP renvoie au règlement de l'AVAP en ce qui concerne :

- La volumétrie et l'implantation des constructions (article 2) ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3) ;
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 4).

Par contre, c'est le PLU qui règlemente intégralement :

- Le stationnement (article 5) ;
- La desserte par les voies publiques ou privées (article 6) ;
- La desserte par les réseaux (article 7) ;

Ce principe de renvoi du règlement du PLU vers le règlement de l'AVAP garantit qu'il n'y a pas de contradiction entre les deux documents.

### **VI.2.3. ZONE NATURELLE NP**

Le règlement de la zone NP renvoie au règlement de l'AVAP en ce qui concerne :

- Les possibilités d'utilisation des sols (article 1) ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions (article 2) ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3) ;
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 4).

Par contre, c'est le PLU qui règlemente intégralement :

- Le stationnement (article 5) ;
- La desserte par les voies publiques ou privées (article 6) ;
- La desserte par les réseaux (article 7) ;

Ce principe de renvoi du règlement du PLU vers le règlement de l'AVAP garantit qu'il n'y a pas de contradiction entre les deux documents.