Commune de Breteuil

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - Règlement écrit

	Approuvée le
Élaboration	21/02/2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité	16/09/2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire de l'Interco Normandie Sud Eure du 16/09/2020

Le Président, Jean Luc BOULOGNE

Maîtrise d'œuvre :

CITADIA

une société du groupe scet

SOMMAIRE

TITRE I 3
PREAMBULE 3
TITRE II 7
DISPOSITIONS GENERALES 7
TITRE III 13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA 13
TITRE IV 26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UB 26
TITRE V 39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UC 39
TITRE VI 48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE 48
TITRE VII 57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UZ 57
TITRE VIII 65
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 65
TITRE IX 77
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUZ 77
TITRE X 85
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 85
TITRE VI 97
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 97
TITRE VII 110
ANNEXES 110

TITRE I

PREAMBULE

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Breteuil.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis au niveau du bourg de Breteuil-centre ainsi que ceux de la Guéroulde et de Cintray. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité).

La zone U comporte en plusieurs zones :

- La zone UA recouvre les parties agglomérées anciennes de Breteuil et se décline en deux sous-secteurs :
    - Le sous-secteur UAa qui recouvre le cœur historique de Breteuil-sur-Iton correspondant globalement aux emprises insérées dans les anciennes fortifications. Il se caractérise par une très forte densité bâtie et une mixité des fonctions (commerces, habitat, équipements…)
    - Le sous-secteur UAb qui recouvre les « faubourgs » (au sens XIX^{e} siècle) de Breteuil-sur-Iton et correspondant aux extensions historiques du bourg ancien. Il se caractérise par une densité bâtie forte et une prédominance de la fonction habitat.
- La zone UB recouvre les parties du territoire constituant les extensions pavillonnaires de Breteuil-sur-Iton et les bourgs de Cintray et de la Guéroulde. Elle se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel.
- La zone UC recouvre les parties du territoire où sont implantés les immeubles d'habitat collectif de Breteuil-sur-Iton.

- La zone UE recouvre les parties du territoire constituant les secteurs d'équipements collectifs de Breteuil-sur-Iton. Elle comprend un sous-secteur UEa, moins dense.
- La zone UZ recouvre les parties du territoire communal constituant les espaces dévolus à l'activité artisanale et industrielle.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Le PLU comporte **une zone 1 AU**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat principalement. Elle comprend les emprises prévues pour l'extension du lotissement du Clos-Normand ainsi que le secteur des Plesses-Nord.
- Le PLU comporte **une zone 1 AUZ**, zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée aux activités commerciales, artisanales et industrielles. Elle est située sur la route de Conches le long de la déviation de la RD 840 et constitue le prolongement de la zone d'activités du Clos Fouquet.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **La zone A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation agricole situé sur des secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des continuités écologiques et des paysages de la vallée de l'Iton.

4. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés.

La zone N englobe également des secteurs d'habitations éloignés et isolés des zones agglomérées du territoire qui n'ont pas vocation à se renforcer.

- **La zone N comporte un sous-secteur Nh, naturel d'habitat.** Ce sous-secteur a été défini sur les hameaux les plus importants de la commune ayant vocation à être conforté modestement.
- **La zone N comporte un sous-secteur Ne, naturel d'équipements.** Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation naturelle mais accueillant des équipements (médiathèque, Institut Psycho-Thérapeutique et Pédagogique…).
- **La zone N comporte un sous-secteur Nl, naturel de loisirs.** Ce sous-secteur correspond aux secteurs ou les équipements de camping et de loisirs sont autorisés.

III. CONTENU DU REGLEMENT

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.
- Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-31,
- Les secteurs dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer cet objectif au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

<u>Le présent document est constitué :</u>

- D'un préambule (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones à urbaniser (Titre IV), aux zones agricoles (Titre V), et aux zones naturelles et forestières (Titre VI) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VII) comprenant :
    - Un lexique,
    - Des recommandations architecturales,
    - Des recommandations paysagères
    - Une liste des ensembles bâtis et naturels répertoriés en vertu du L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme,
    - Les références réglementaires du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES

I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.
- Le code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
    a. De ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
    b. De ceux qui sont soumis à permis de construire,
    c. De ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Les clôtures et les façades** sont soumises à déclaration.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
5. **Les défrichements** sont soumis à déclaration.
6. **La reconstruction après sinistre est autorisée.**

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boises classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.
Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).
En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement. Toutefois, ce recul minimal est de 3 mètres dans le secteur UEa.

2. Eléments de bâtis et urbains identifies en application de l'article l.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

3. Eléments paysagers identifies en application de l'article l. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, mares, étangs… identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Ces éléments répertoriés en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres par rapport aux mares.

4. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

5. Règles graphiques d'implantation

Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement Ces règles fixent des reculs minimums obligatoires. Elles correspondent notamment à la protection des jardins situés en frange de la zone agricole ou en bordure de cours d'eau.

6. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

7. Diversité commerciale

Au titre de l'article L151-16, le règlement du PLU a identifié et délimité les voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Des prescriptions particulières ont été mises en place afin d'à assurer cet objectif.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs risques et protections spécifiques :

1. Le risque de cavités souterraines

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque cavité est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

2. Le risque inondation

Une trame hachurée graphique matérialise sur le plan de zonage les secteurs géographiques du territoire où le risque inondation est présent. A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter.

3. Les axes de grande circulation

La RD 840 est classée en catégorie 4. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments concernant les habitations, les établissements scolaires, les établissements de santé et les hôtels est requis.

4. Le risque technologique

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses dû à la présence d'une canalisation de gaz exploitée par GRT Gaz. Aux abords de ce linéaire, des règles particulières sont à respecter.

La commune est également concernée par les zones de dangers de l'établissement industriel « Interface Céréales » qui est un stockage de céréales soumis à autorisation préfectorale en raison de la présence d'un silo de stockage.

5. La protection du patrimoine au titre des Monuments Historiques

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques sont applicables dans le périmètre défini autour de :

- L'église Saint-Sulpice de Breteuil – Monument Historique inscrit par arrêté du 03/06/1932
- L'Hôtel de ville de Breteuil – Monument Historique inscrit par arrêté du 31/07/2001
- L'église Saint-Martin de Cintray – Monument Historique classé par arrêté du 15/06/1920.

6. La protection de la ressource eau.

La commune est concernée par la présence de deux périmètres de préservation de la ressource en eau potable :

- Le forage des Huets (Les Barrières Rouges) ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 05/07/1983.
- Le forage situé au lieu-dit « le Pont-Thibout » ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 25/09/2000.

A l'intérieur de ces zones, des règles particulières sont à respecter : les installations, ouvrages et activités devront respecter les dispositions prévues dans les arrêtés préfectoraux respectifs.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommages à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UA

La zone UA recouvre les parties agglomérées anciennes de Breteuil et se décline en deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UAa qui recouvre le cœur historique de Breteuil-sur-Iton correspondant globalement aux emprises insérées dans les anciennes fortifications. Il se caractérise par une très forte densité bâtie et une mixité des fonctions (commerces, habitat, équipements…)
- Le sous-secteur UAb qui recouvre les « faubourgs » (au sens XIX^{e} siècle) de Breteuil-sur-Iton et correspondant aux extensions historiques du bourg ancien. Il se caractérise par une densité bâtie forte et une prédominance de la fonction habitat.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies sur certains secteurs de la zone urbaine. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations d'aménagement doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE UA 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type commerce de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type :
    - Industrie.

ARTICLE UA 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier ou touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que :
    - Elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - Les conditions de sécurité routière soient assurées,
    - L'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type entrepôt à condition d'être lié à des entreprises déjà installées et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;

- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

ARTICLE UA 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan :

- Les vitrines commerciales existantes doivent être préservées.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitation n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Pour le secteur UAa :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- Rez-de-chaussée, deux étages et des combles (R + 2 + C),
- 13 mètres maximum au faitage.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du sol existant avant travaux de plus de 0,4 mètre.

Autres constructions : la hauteur de ces constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres (sauf exception technique), mesurée à partir du sol existant avant travaux.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4 mètres.

Dans les voies suivantes : places Laffitte et Bihorel, une harmonisation avec le gabarit des constructions environnantes est imposée.

Pour le secteur UAb :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- Rez-de-chaussée, un étage et des combles (R + 1 + C),
- 10 mètres maximum au faitage.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du sol existant avant travaux de plus de 0,6 m.

Autres constructions : la hauteur au faitage de ces constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux ne doit pas excéder 10 mètres.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'implantation avec un retrait libre est autorisée :

- Si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- si l'alignement s'inscrit dans une continuité visuelle avec les constructions limitrophes.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Sur les secteurs identifiés sur plan, les habitations ne peuvent pas être implantées dans une bande de 10 mètres délimités depuis la limite parcellaire.

Dans le secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation « Rue Verte » : les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement s'implanter à alignement de la rue Verte

4.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. L'implantation en retrait avec un minimum de 2 mètres est uniquement autorisée sur une des limites séparatives. Dans la mesure du possible, l'accolement aux constructions existantes devra être privilégié.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.3. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

4.3.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

4.3.2. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs,

des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

4.3.3. Façade

Les constructions seront réalisées en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable locaux, ou en maçonnerie de briques d'aspect traditionnel, de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex avec éventuels chaînage ou entourage en briques, ou en clins de bois peints ou traités. La teinte des enduits de façade pourra s'inspirer du nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect des caractéristiques de leur architecture. Les bandeaux, les corniches, les lucarnes, les souches de cheminées, … doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. En cas de restauration, la remise en état des colombages non visibles est autorisée.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. La teinte des matériaux de façade doit respecter l'harmonie générale des constructions. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

4.3.4. Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Matériaux des toitures : Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée (22 unités au m² minimum) ou d'aspect similaire ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Ouvertures de toitures : Les lucarnes trapézoïdales et les relevés de toiture sont interdits ; les autres lucarnes, les outeaux sont autorisés. Les châssis de toit seront à pose encastrée de proportion plus haute que large.

4.3.5. Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

Les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

4.3.6. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures en **limites séparatives** ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une hauteur de 2 m maximum ;
- les haies vives ou taillées composées des essences locales dont la liste figure en annexe ;
- les grillages et treillages pouvant être accompagnés de lames d'occultation dans les teintes bois et grisées ;
- les murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage ou de grillage ;

- les plaques préfabriquées en béton de moins de 2 m de hauteur hors sol.

Pour le secteur UAa :

Pour les clôtures en **façade,** ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de briques d'aspect traditionnel ou de pierre naturelle comme calcaire ou silex avec un éventuel chaperon en tuile ou en brique.

Pour le secteur UAb :

Pour les clôtures en **façade,** ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur minimum ; ces murs seront traités en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, ou en maçonnerie de briques d'aspect traditionnel ou de pierre naturelle comme calcaire ou silex avec un éventuel chaperon en tuile ou en brique.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales dont la liste figure en annexe doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.
- les murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage.

4.3.7. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

4.4. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les espaces paysagers et arborés, les alignements d'arbres doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leurs caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- L'écoulement du bras forcé de l'Iton doit être maintenu. La ripisylve et les vannages l'accompagnant doivent être maintenus et entretenus.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier ainsi que le recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple pour les espaces de circulation (accès au garage, allée privative, aire de stationnement).

50 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

6.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés ou engazonnés.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

6.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UA 7 : STATIONNEMENT

Pour le secteur UAa :

Non réglementé

Pour le secteur UAb :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Dans le cas de terrains non bâtis et d'implantation des constructions principales en retrait de la rue, le portail devra être disposé avec un recul minimal de 3,50 m (le recul conseillé est de 5 m) avec des pans coupés, pour permettre à un véhicule léger de stationner.

Pour le secteur n°5 du fond de l'impasse de la rue du Dr Briere faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins une place de stationnement visiteur devra être réalisée par tranche de trois logements,

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UA 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

8.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

8.1.3. Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Article UA 9 : Conditions de desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.1.3. Assainissement

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UB

La zone UB recouvre les parties du territoire constituant les extensions pavillonnaires de Breteuil-sur-Iton et les bourgs de Cintray et de la Guéroulde. Elle se caractérise par une prédominance de l'habitat individuel.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies sur certains secteurs de la zone urbaine. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations d'aménagement doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE UB 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type commerce de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type :
    - Industrie.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers de l'établissement industriel « Interface Céréales »:

- Les Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques.

ARTICLE UB 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que :
    - Elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - Les conditions de sécurité routière soient assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
    - L'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type entrepôt à condition d'être lié à des entreprises déjà installées et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,

- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

ARTICLE UB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions principales, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- Rez-de-chaussée, un étage et des combles (R + 1 + C),
- 9 mètres maximum au faitage.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées en alignement ou en retrait de 3 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Sur la parcelle identifiée sur plan au niveau du village de Cintray, les constructions devront être implantées avec le recul minimum indiqué sur plan.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

4.2.2. Limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur une ou des limites séparatives sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 8 m,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Sur les secteurs identifiés sur plan, les habitations ne peuvent pas être implantées dans une bande de 15 mètres délimités depuis la limite parcellaire.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis les mares et cours d'eau identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

5.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.1.2. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales
Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

5.1.3. Façade

La teinte des matériaux de façade doit être en cohérence avec le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect des caractéristiques de leur architecture. Les bandeaux, les corniches, les lucarnes, les souches de cheminées, … doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. En cas de restauration, la remise en état des colombages non visibles est autorisée.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

5.1.4. Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les toits plats sont autorisés s'ils ne constituent pas le module principal de la construction.
Matériaux des toitures : Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

5.1.5. Constructions basses ou très basse énergie

Pour les constructions basses ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

5.1.6. Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

Les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- Qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,

- Qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

5.1.7. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur minimum.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales dont la liste figure en annexe doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.
- Les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation dans les teintes bois et grisées.
- les murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage.

Les clôtures maçonnées (murets et murs) en façade seront traitées de manière à éviter les linéaires homogènes sans contraste de couleurs, de matériaux ou de hauteurs : une annexe au présent règlement énonce des recommandations à prendre en compte dans leur réalisation.

Pour les clôtures en limites séparatives, il est autorisé les plaques préfabriquées en béton de moins de 0,50 m de hauteur hors sol.

5.1.8. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les espaces paysagers et arborés, les alignements d'arbres et arbres isolés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leurs caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- Les essences arborées et arbustives existantes des linéaires arborés doivent être maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- L'écoulement du bras forcé de l'Iton doit être maintenu. La ripisylve et les vannages l'accompagnant doivent être maintenus et entretenus.
- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observés un retrait de 10m depuis leurs emprises.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier ainsi que le recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple pour les espaces de circulation (accès au garage, allée privative, aire de stationnement).

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…

6.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

6.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UB 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins des différents usagers (employés, clientèle ou visiteurs…) des constructions à vocation d'activités.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Dans le cas de terrains non bâtis, le portail devra être disposé avec recul minimal de 3,50 mètres (le recul conseillé est de 5 mètres) avec des pans coupés, pour permettre à un véhicule léger de stationner.

Pour le secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins une place de stationnement visiteur devra être réalisée par tranche de trois logements.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UB 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

8.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

8.1.3. Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers sont exigés. Ils doivent dans ce cas, s'intégrer dans le bâti ou la clôture ou être enterrés selon la configuration de l'opération.

Article UB 9 : Conditions de desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.1.3. Assainissement

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UC

La zone UC recouvre les parties du territoire où sont implantés les immeubles d'habitat collectif de Breteuil.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE UC 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type commerce de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type :
    - Entrepôt,
    - Industrie.

ARTICLE UC 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier ou touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que :
    - elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique.
    - l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE UC 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- Rez-de-chaussée, quatre étages (R + 4),
- 14 mètres maximum au faitage.

Autres constructions : la hauteur de ces constructions mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres (sauf exception technique), mesurée à partir du sol existant avant travaux.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées soit en alignement soit en retrait de 3 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

4.2.2. Limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur une ou des limites séparatives sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 8 m,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UC 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

5.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier ainsi que le recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple pour les espaces de circulation (accès au garage, allée privative, aire de stationnement).

50 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

6.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UC 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UC 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

8.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

8.1.3. Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Article UC 9 : Conditions de desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.1.3. Assainissement

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UE

La zone UE recouvre les parties du territoire constituant les secteurs d'équipements collectifs de Breteuil. Elle comprend un sous-secteur UEa, moins dense.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE UE 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

ARTICLE UE 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics ou privés et à leur fonctionnement,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers de l'établissement industriel « Interface Céréales »:

- Les Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

ARTICLE UE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

Pour le seul secteur UEa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de l'unité foncière.

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

Pour le seul secteur UEa : En tout point d'une construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder RDC + 1 étage + combles aménageables et une hauteur maximale de 9,50 m au faîtage.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.1.3. Voies et emprises publiques

Non réglementé

4.1.4. Limites séparatives

Les constructions principales joignant les limites séparatives sont autorisées sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 8 m. En cas de retrait par rapport à une de ces limites, la construction doit être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

4.1.5. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

5.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

L'ensemble des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

5.1.2. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs,

des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Pour le seul secteur UEa :

1. **Façade**

La teinte des matériaux de façade doit être en harmonie avec les constructions voisines et l'environnement du site. Seront admises les façades avec un aspect brique, un aspect bois et un aspect enduit à chaux inspiré des teintes traditionnelles.

Les façades grises sont proscrites.

2. **Toitures**

Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°.

Les toitures devront revêtir un aspect tuiles, ardoises ou zinc.

3. **Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques**

Les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture,

- qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

4. Constructions basses ou très basse énergie

Pour les constructions basse ou très basse énergie, à haute performances énergétique, bioclimatique, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

ARTICLE UE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier ainsi que le recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple, pour les espaces de circulation (allée privative, aire de stationnement).

25 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

6.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

8.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

8.1.3. Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés sur plan au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces chemins peuvent être modifiés et aménagés sans pouvoir être supprimés.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Article UE 9 : Conditions de desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.1.3. Assainissement

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UZ

La zone UZ recouvre les parties du territoire communal constituant les espaces dévolus à l'activité artisanale et industrielle.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE UZ 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers de l'établissement industriel « Interface Céréales »:

- Les Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques.

ARTICLE UZ 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les commerces et activités de service de type commerce de détail, restauration, sous condition que la ou les cellules commerciales prévues disposent chacune d'une surface de vente d'au moins 300 m²,
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être intégrées au bâtiment principal et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site pour assurer la sécurité et la surveillance,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

ARTICLE UZ 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UZ 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de l'unité foncière.

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres maximum. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer : les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 5 m.

4.2.2. Limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur une ou des limites séparatives,
- Soit en retrait de 4 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UZ 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

5.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Si les activités exercées dans ces constructions sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple) sont interdits.

5.1.2. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur.

Pour les clôtures ne sont autorisées que :

- les haies vives ou taillées composées des essences locales dont la liste est en annexe, doublées ou non de grillage ou de plaques préfabriquées en béton disposés à l'intérieur de la parcelle,
- les grillages ou les barreaudages métalliques éventuellement accompagnés de plantations d'essences locales ou de lames d'occultation dans les teintes bois et grisées.

Les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol sont interdites.

5.1.3. Enseignes

La réglementation générale sur les enseignes et les pré-enseignes s'applique. e sont autorisées que les dispositions suivantes :

- Fanions et totems : 10 m de hauteur maximum ;
- Enseignes sur bâtiments : elles ne pourront jamais dépasser soit du niveau de l'égout de toiture soit du niveau haut de l'acrotère. Les enseignes sur toitures sont interdites.

ARTICLE UZ 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier ainsi que le recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple, pour les espaces de circulation (accès au garage, allée privative, aire de stationnement).

20 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 10 % de la totalité de la parcelle, répartis de préférence en façade. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple). Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés et engazonnés.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

6.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

ARTICLE UE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE UZ 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

8.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Article UZ 9 : Conditions de desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.1.3. Assainissement

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. Elle est principalement destinée à l'accueil d'habitat.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies au niveau de la zone AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE 1AU 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions de commerce et activités de service de type service de gros,
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires de type industrie et entrepôt.

ARTICLE 1AU 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à destination de commerce et activité de services tels que l'artisanat et commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que :
    - elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
    - les conditions de sécurité routière soit assurées et sous réserve de disposer des places de stationnement suffisantes en dehors de la voie publique,
    - l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour les seuls secteurs n°1 des Plesses-Nord et n°3 du Clos Normand-Sud faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination d'habitat, environ 30 % des logements construits devront être adaptés aux personnes âgées.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions principales, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- Rez-de-chaussée, deux étages et des combles (R + 1 + C),
- 10 mètres maximum au faitage.

En tout point d'une annexe et dépendance, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 4 mètres.

Pour le seul secteur n°1 des Plesses-Nord faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Pour les constructions principales, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- Soit rez-de-chaussée, un étage et des combles (R + 1 + C) et 9 mètres maximum au faitage.
- Soit rez-de-chaussée, deux étages (R + 2) et 8,50 mètres maximum à l'acrotère.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances ainsi que des configurations en double-rideau, doivent être implantées en alignement ou en retrait de 3 mètres minimum depuis l'emprise des voies publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

4.2.2. Limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur une ou des limites séparatives sous réserve que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 8 m,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

5.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

5.1.2. Façade

La teinte des matériaux de façade doit être en cohérence avec le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect des caractéristiques de leur architecture. Les bandeaux, les corniches, les lucarnes, les souches de cheminées, … doivent être conservés dans leur état

primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. En cas de restauration, la remise en état des colombages non visibles est autorisée.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

5.1.3. Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les toits plats sont autorisés s'ils ne constituent pas le module principal de la construction.
Matériaux des toitures : Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Pour le seul secteur n°1 des Plesses-Nord faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,

- Pentes des toitures. Non réglementé
- Aspect des toitures. Des matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par une architecture contemporaine de qualité (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, …). Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

5.1.4. Constructions basses ou très basse énergie

Pour les constructions basses ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

5.1.5. Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

Les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,

- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

5.1.6. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour les clôtures ne sont autorisés que :

- les murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 et 2 m de hauteur maximum et de 0,20 m d'épaisseur minimum.
- les haies vives ou taillées composées des essences locales dont la liste figure en annexe doublées ou non de grillage posé à l'intérieur de la propriété ou intégré dans la végétation.
- Les grillages rigides accompagnés de lames d'occultation dans les teintes bois et grisées.
- les murets pouvant éventuellement être surmontés de barreaudage.

Les clôtures maçonnées (murets et murs) en façade seront traitées de manière à éviter les linéaires homogènes sans contraste de couleurs, de matériaux ou de hauteurs : une annexe au présent règlement énonce des recommandations à prendre en compte dans leur réalisation.

Pour les clôtures en limites séparatives, il est également autorisé la pose de plaques préfabriquées en béton de moins de 0,50 m de hauteur hors sol.

5.1.7. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.
Toute construction doit avoir droit à l'ensoleillement. Les orientations des façades des constructions et la localisation des pièces de vie doivent tenir compte des principes bioclimatiques et s'inspirer des recommandations définies en annexe n°2.

ARTICLE 1AU 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les mares ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observés un retrait de 10m depuis leurs emprises.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier ainsi que le recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple pour les espaces de circulation (accès au garage, allée privative, aire de stationnement).

Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement…) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…

6.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types

d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple).

6.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

En limite avec une zone A ou N, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE 1AU 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective, sont imposées, en dehors des espaces publics, une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place par logement.

Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins trois logements ou à usage de bureau, au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

Dans le cas de terrains non bâtis, le portail devra être disposé avec recul minimal de 3,50 mètres (le recul conseillé est de 5 mètres) avec des pans coupés, pour permettre à un véhicule léger de stationner.

Pour le secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, au moins une place de stationnement visiteur devra être réalisée par tranche de trois logements.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

8.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers sont exigés. Ils doivent dans ce cas, s'intégrer dans le bâti ou la clôture ou être enterrés selon la configuration de l'opération.

Article 1AU 9 : Conditions de desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.1.3. Assainissement

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AUz

La zone 1AUz recouvre la zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée aux activités commerciales, artisanales et industrielles. Elle est située sur la route de Conches le long de la déviation de la RD 840 et constitue le prolongement de la zone d'activités du Clos Fouquet.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies sur certains secteurs de la zone urbaine. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations d'aménagement doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE 1AUz 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE 1AUz 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les commerces et activités de service de type commerce de détail, restauration sous condition que la ou les cellules commerciales prévues disposent chacune d'une surface de vente d'au moins 300 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE UZ 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUz 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres maximum. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer : les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 5 m.

4.2.2. Limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur une ou des limites séparatives,
- Soit en retrait de 4 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant. L'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci.

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

5.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou accepté, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Si les activités exercées dans ces constructions sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple) sont interdits.

5.1.2. Clôtures

Pour les clôtures en façade ne sont autorisées que :

- les haies vives ou taillées composées des essences locales dont la liste est en annexe, doublées ou non de grillage ou de plaques préfabriquées en béton disposés à l'intérieur de la parcelle,
- les grillages ou les barreaudages métalliques éventuellement accompagnés de plantations d'essences locales ou de lames d'occultation dans les teintes bois et grisées.

Les plaques préfabriquées en béton de plus de 0,50 m de hauteur hors sol sont interdites.

5.1.3. Enseignes

La réglementation générale sur les enseignes et les pré-enseignes s'applique. Ne sont autorisées que les dispositions suivantes :

- Fanions et totems : 10 m de hauteur maximum ;
- Enseignes sur bâtiments : elles ne pourront jamais dépasser soit du niveau de l'égout de toiture soit du niveau haut de l'acrotère. Les enseignes sur toitures sont interdites.

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE 1AUz 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont, dans la mesure du possible et en compatibilité avec l'activité du site à privilégier ainsi que le recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple, pour les espaces de circulation (aire de stationnement).

30 % minimum de la superficie non bâtie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 10 % de la totalité de la parcelle, répartis de préférence en façade ou aux abords de la RD 840. Cet accompagnement paysager doit être traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche où sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemple). Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés et engazonnés.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types

d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuya*), les faux cyprès (*Chamæcyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), … de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

6.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

ARTICLE 1AUz 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement devra être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de l'activité.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUz 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

8.1.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

8.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Article 1AUz 9 : Conditions de desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

9.1.3. Assainissement

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré traitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A englobe également des secteurs d'habitations éloignés et isolés des zones agglomérées du territoire qui n'ont pas vocation à se renforcer.

La zone A comporte un sous-secteur particulier :

- **La zone A comporte un sous-secteur Ap, agricole protégé.** Ce sous-secteur a été défini sur un secteur à vocation agricole situé sur des secteurs d'enjeux de préservation vis-à-vis des continuités écologiques et des paysages de la vallée de l'Iton.

En application de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, le territoire est concerné par le classement sonore de la RD 840 (classement en catégorie 4). Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 40 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des habitations, des hôtels et des établissements d'enseignement et de santé est requis.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE A 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article A2.

Dans les secteurs concernés par la servitude de transport de gaz :

- Les Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques.

ARTICLE A 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes et dépendances dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
    - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
    - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantée intégralement dans un rayon de 20

mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,

- La réalisation d'abris de jardin sous réserve que ces derniers :
    - soient réalisés en construction légère sans fondation ;
    - soient d'une superficie inférieure à 20 m²
    - soient implantés intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades de l'habitation existant sur l'unité foncière,
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole par exemple),
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés au maintien de l'activité agricole et/ou liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.),
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- Seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction ainsi que les annexes sont autorisées. Les changements de destination sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque.

Pour le seul secteur Ap :

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité d'élevage présente sur les secteurs de vallée et notamment les abris pour animaux avec une superficie limité à 20m² maximum, sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation y compris les habitations des exploitations agricoles ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m².

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point d'une construction agricole ou forestière, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12m maximum au faîtage de la toiture. La hauteur maximale peut être

dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En tout point d'une construction d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R+combles aménageables,
- 7.50m maximum de hauteur au faitage.

Pour les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation y compris celle des exploitations agricoles, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R+combles aménageables,
- 7.50m maximum de hauteur au faitage.

Si l'habitation existante mesure plus de 7,50m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage de la toiture.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

4.2.2. Limites séparatives

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis les mares identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- Un accompagnement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4 du présent règlement, doit accompagner les constructions agricoles.
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.

Sont interdits :

- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple).

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

5.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes

simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

5.1.2. Façade

La teinte des matériaux de façade doit être en cohérence avec le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect des caractéristiques de leur architecture. Les bandeaux, les corniches, les lucarnes, les souches de cheminées, … doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. En cas de restauration, la remise en état des colombages non visibles est autorisée.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

5.1.3. Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les toits plats sont autorisés s'ils ne constituent pas le module principal de la construction.
Matériaux des toitures : Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

5.1.4. Constructions basses ou très basse énergie

Pour les constructions basses ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

5.1.5. Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

Les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

5.1.6. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures éventuellement mises en place sont constituées de haies vives composées d'essences locales et doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux

5.1.7. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes des linéaires arborés doivent être maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- L'écoulement du bras forcé de l'Iton doit être maintenu. La ripisylve et les vannages l'accompagnant doivent être maintenus et entretenus.
- Les mares et plans d'eau ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observés un retrait de 10m depuis leurs emprises.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

6.2. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple…

6.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, doit accompagner les constructions agricoles. Cet aménagement doit favoriser la création de lisière paysagère et doit permettre une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage.

6.4. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

ARTICLE A 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE A 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou un droit de passage désigné par servitudes.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

Non réglementé.

9.1.3. Assainissement

Sur les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés.

La zone N englobe également des secteurs d'habitations éloignés et isolés des zones agglomérées du territoire qui n'ont pas vocation à se renforcer.

- **La zone N comporte un sous-secteur Nh, naturel d'habitat.** Ce sous-secteur a été défini sur les hameaux les plus importants de la commune ayant vocation à être conforté modestement.
- **La zone N comporte un sous-secteur Ne, naturel d'équipements.** Ce sous-secteur a été défini sur des secteurs à vocation naturelle mais accueillant des équipements (médiathèque, Institut Psycho-Thérapeutique et Pédagogique…).
- **La zone N comporte un sous-secteur Nl, naturel de loisirs.** Ce sous-secteur correspond aux secteurs ou les équipements de camping et de loisirs sont autorisés.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies au niveau de la zone Nh, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

ARTICLE N 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- Toute construction et activité sauf celles autorisées à l'article N2.

Dans les secteurs concernés par la servitude de transport de gaz :

- Les Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes et les d'Etablissement Recevant du Public (ERP) relevant de la 1ère à la 3e catégorie dans le secteur délimité au plan et répertoriant les terrains soumis aux risques technologiques.

ARTICLE N 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité forestière incluant celles liées à la pratique de la chasse,
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être implantées intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,

- La réalisation d'abris de jardin sous réserve que ces derniers :
    - soient réalisés en construction légère sans fondation ;
    - soient d'une superficie inférieure à 20 m²
    - soient implantés intégralement dans un rayon de 20 mètres mesuré à compter du nu extérieur des façades du bâtiment principal existant sur l'unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Nh, il est autorisé :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation et leur reconstruction en cas de sinistre à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, leurs annexes et dépendance,
- Les nouvelles constructions en vue de l'hébergement rural (accueil à la ferme, gites ruraux, chambres d'hôtes…) ou de l'activité artisanale sous réserve que les bâtiments soit d'une emprise au sol inférieure à 250 m²,
- Les annexes et dépendances des constructions existantes à destination d'habitation,
- Les abris de jardin sous réserve que ces derniers soient réalisés en construction légère sans fondation et d'une superficie inférieure à 20 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles pourront alors ne pas être appliqués.

Pour le seul secteur Ne, il est autorisé :

- Les aménagements, constructions et installations à condition d'être liés aux équipements publics ou privés à usage socio-éducatif, sportif et médical et que le caractère boisé et/ou paysager du lieu soit maintenu.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Pour le seul secteur Nl, il est autorisé :

- Les aménagements et constructions nécessaires aux pratiques de loisirs ainsi que les installations et équipements nécessaires à la gestion technique et administrative des sites recevant du public de loisirs, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel,
- Les constructions et installations destinées aux activités de campings et aux hébergements touristiques au sein des emprises actuellement occupées par ces activités,
- Les parcs résidentiels de loisirs, limités en matière d'habitation : aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs soumis au risque de cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- Seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction ainsi que les annexes sont autorisées. Les changements de destination sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont seuls autorisés :

- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre l'incendie,
- Les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des crues,
- L'extension des constructions existantes sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le risque,
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs et l'installation d'habitations légères de loisirs à conditions que l'ensemble des dispositions pour la sécurité

des biens et personnes soient prises et que les travaux et constructions n'entravent pas le libre écoulement des crues.

ARTICLE N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. Emprise au sol et hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation autorisées dans la zone ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU avec une emprise maximum de 50m².

L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à destination d'habitation est limitée à 40m².

Pour le seul secteur Nh,

L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 20 % de l'unité foncière.

Pour les seuls secteurs Ne et Nl,

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de l'unité foncière.

4.1.2. Hauteur maximale des constructions

En tout point d'une construction d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R+combles aménageables,
- 7.50m maximum de hauteur au faitage.

Pour les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R+combles aménageables,
- 7.50m maximum de hauteur au faitage.

Si l'habitation existante mesure plus de 7,50m de haut, la hauteur de l'extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage de la toiture.

Pour le seul secteur Nl,

En tout point d'une construction, et sous réserve d'intégration paysagère et environnementale, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- R+combles aménageables,
- 7.50m maximum de hauteur au faitage.

Pour le seul secteur Ne,

En tout point d'une construction, la hauteur maximale ne doit pas excéder :

- Soit RDC +1 étages + combles aménageables et une hauteur maximale de 9,50 m au faitage
- Soit R + 2 étages et une hauteur maximale de 9 m à l'acrotère.

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

4.2.1. Voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

4.2.2. Limites séparatives

Toute construction doit s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 4 mètres minimum.

Les extensions, annexes et dépendances des habitations existantes autorisées dans la zone doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 2m minimum avec les limites séparatives.

Sur les secteurs identifiés sur plan, les habitations ne peuvent pas être implantées dans une bande de 15 mètres délimités depuis la limite parcellaire.

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de 10m minimum depuis les mares, plan d'eau et cours d'eau identifiées au plan au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

4.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.1. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

Les constructions à destination d'habitat doivent respecter les prescriptions suivantes :

5.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales (harmonie des couleurs et des éléments de toiture). Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension…). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),

- Les bardages brillants,
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.
- Les installations de type brises-vues telles que précisées en annexe n°3 du présent règlement.

Prise en compte des caractéristiques architecturales locales

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

5.1.2. Façade

La teinte des matériaux de façade doit être en cohérence avec le nuancier présent en annexe n°3 du règlement.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect des caractéristiques de leur architecture. Les bandeaux, les corniches, les lucarnes, les souches de cheminées, … doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. En cas de restauration, la remise en état des colombages non visibles est autorisée.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une unité. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

5.1.3. Toitures

Pente des toitures. Les toitures de la construction principale doivent comporter au moins deux pans et leurs pentes doivent être comprises entre 35° et 55°. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes. Les toits plats sont autorisés s'ils ne constituent pas le module principal de la construction.
Matériaux des toitures : Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate ou à emboîtement de teinte vieillie ou flammée ainsi que l'ardoise naturelle ou synthétique. Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

5.1.4. Constructions basses ou très basse énergie

Pour les constructions basses ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, comportant des systèmes individuels d'énergie renouvelable, toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

5.1.5. Systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques

Les couvertures pourront en comporter sous réserve :

- qu'ils soient disposés dans la partie basse de la couverture de la construction principale. S'ils sont installés sur extensions telles que serre, véranda, auvent, sur annexes telles que garage, abri de jardin, ils pourront couvrir tout un pan de couverture, qu'ils soient disposés de façon à être pas ou peu perçus de la rue, sauf impossibilité avérée,
- qu'ils soient disposés en cohérence et en composition avec les ouvertures existantes en toiture et en façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée (sur une toiture fragmentée, la nappe peut couvrir tout un pan de couverture),
- que les panneaux ne soient pas disposés en saillie,
- que les panneaux et leur structure soient de couleur homogène.

5.1.6. Clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés selon des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures éventuellement mises en place sont constituées de haies vives composées d'essences locales et doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

5.1.7. Annexes

Les annexes doivent s'inspirer de la simplicité des volumes traditionnels et respecter une unité d'aspect avec l'habitation principale.

Pour le seul secteur Nl :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local. Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription

dans le paysage avoisinant. Afin de favoriser cette inscription des teintes sombres, d'aspect bois ou bardage grisonnant sont à privilégier.

Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemple),
- Les couleurs vives et violentes, notamment sur la totalité des façades des constructions,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple),
- Les tuiles à fort galbe de type rondes ou romanes,
- Les couvertures de toitures ondulées (tôles et fibrociments par exemple),
- Les plaques d'aspect béton entre poteaux d'ossature non revêtues.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures éventuellement mises en place sont constituées de haies vives composées d'essences locales et doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

5.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour le seul secteur Nl :

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles.

ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Obligations liées aux espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

6.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine naturel et paysager à préserver

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes des linéaires arborés doivent être maintenus, remplacés par des plantations équivalentes ou créés afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- L'écoulement du bras forcé de l'Iton doit être maintenu. La ripisylve et les vannages l'accompagnant doivent être maintenus et entretenus.
- Les mares et plans d'eau ne doivent pas être rebouchés. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales. Les constructions doivent observés un retrait de 10m depuis leurs emprises.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

6.3. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Pour les constructions à usage d'habitation, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple…

70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

6.4. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Les circulations (accès au garage, allée privative, allée de desserte, aire de stationnement…) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres…

6.5. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Dans le cadre de nouvel aménagement des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées, tranchées drainantes, noues avec surverses par exemple sont à privilégier pour gérer les eaux pluviales.

Les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 7 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE N 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

8.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

8.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

9.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

9.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

9.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif et prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

9.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

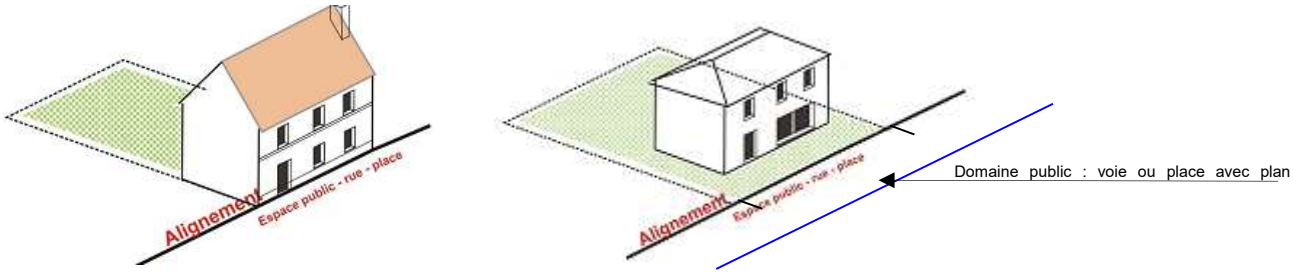
Le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE VII

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Alignement :
Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques.



Annexe et dépendance :
Construction de faible dimension située sur la même unité foncière que l'habitation principale et ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, atelier…). Elle n'est donc pas habitable.

Délaissé :
Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager…) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Double-rideau de construction :
Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol :
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

Espaces libres :
Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés…)
- des places de stationnement de surface.

Extension :
Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension. Un projet constitue une extension lorsque 3 conditions sont réunies :

- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant,
- Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur accédant à l'extension,
- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol.

Hauteur maximale :
Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

Niveau du sol naturel :
Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :
Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Unité cadastrale :
Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. Elle désigne la pièce de terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction.
Il ne s'agit donc pas d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire. Cet ensemble de parcelles cadastrales est désigné sous le terme de propriété foncière.

Unité foncière :
Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Sol naturel
Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais).

ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation d'une habitation doit être abordée selon différents critères :

- configuration du terrain : prise en compte de la topographie, de la végétation, des vues, du rapport à la rue…
- contexte urbain environnant : l'implantation d'une construction doit être étudiée par rapport aux constructions voisines :
    - dans les centres anciens : les habitations sont généralement implantées en limite des voies publiques : des implantations similaires sont à privilégier afin de maintenir la cohérence des ambiances bâties. En cas de retrait, l'alignement devra être marqué par d'autres moyens bâtis de type murs de clôture, porches…
    - dans les quartiers pavillonnaires existants : Lorsqu'il existe une certaine harmonie d'implantation à l'échelle d'une rue ou d'un lotissement, il est conseillé de privilégier des retraits similaires par rapport aux habitations existantes.
    - …
- exposition par rapport au soleil et aux vents dominants : l'implantation des constructions par rapport à l'exposition du soleil est un facteur à prendre en compte afin de privilégier les ouvertures principales et des espaces extérieurs généreux au sud du logement. Une telle approche vise à bénéficier des apports thermiques du soleil limitant les coûts de chauffage de l'habitat et de concevoir des espaces extérieurs (jardins, terrasses…) bien exposés. La mise en place de masques végétaux doit permettre de protéger l'habitation des vents dominants.
- coût de l'installation des réseaux et d'aménagement des accès : plus les constructions sont éloignées de la voie publique, plus le coût d'aménagement du terrain et des réseaux est important pour le propriétaire.

Implantation depuis les voies et emprises publiques

Ne pas implanter sa construction trop en retrait permet de :

- Optimiser la surface et la configuration de son terrain.
    - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.
    - Cependant, si l'accès s'effectue par le côté sud de la parcelle, il peut être judicieux d'éloigner la construction de la rue afin de permettre l'aménagement d'espaces extérieurs bien exposés (terrasses, jardin…)

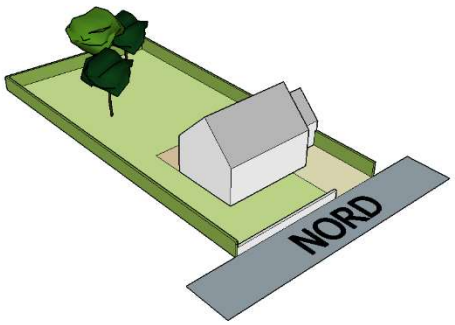
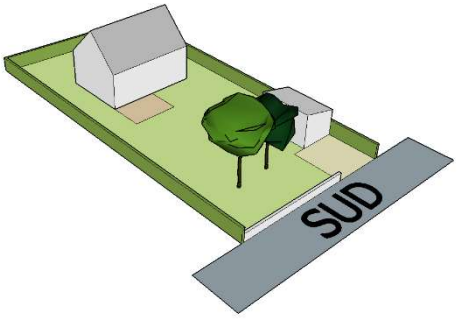
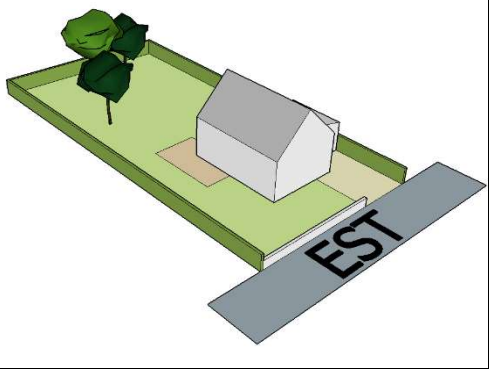
- Rationaliser les accès et éviter la création de voirie inutile et couteuse.
    - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

Implantation depuis les limites séparatives

Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle permet de :

- Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et éviter les espaces perdus autour de l'habitation.
    - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture…) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie…). Une emprise trop importante peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage…) et n'est souvent pas utilisée (espace de délaissés peu qualitatif et portant des nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage).
- Respecter les espaces d'intimité de chacun :
    - Les volumes mitoyens peuvent être occupés par des parties non habitées type annexes, dépendances, garages… afin de limiter les nuisances réciproques.

Implantation conseillée selon l'orientation de la parcelle

configuration	conseils	schéma de principe (sans contrainte d'implantation par rapport à la voie publique)
Parcelle accessible par le Nord	• Implanter la construction en limite de voie ou avec un retrait limité pour dégager une grande surface de jardin à l'arrière de la parcelle.	
Parcelle accessible par le Sud	• Eloigner la maison de la voie publique afin de créer un espace extérieur bien exposé mais suffisamment en retrait de la rue pour garantir une certaine intimité. • Afin de limiter les surfaces dédiées aux accès voiture, il est possible de détacher le garage du reste de l'habitation.	
Parcelle accessible par l'Est ou l'Ouest	• Implanter la maison perpendiculairement à la voie publique avec un large retrait par rapport à la limite séparative sud. • Du côté nord, installer le garage en limite de propriété.	

Ces principes sont à adapter selon la configuration de chaque parcelle et son contexte environnant. Ils ne préjugent pas de l'implantation la plus adéquate mais a pour objectif de sensibiliser les propriétaires au fait qu'une implantation au milieu de la parcelle n'est pas forcément la plus appropriée.

De façon générale, il est recommandé de privilégier les pignons des constructions et aires de stationnement au Nord de l'emprise.

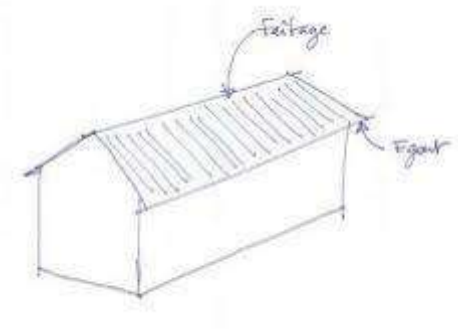
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Hauteur des constructions

La hauteur au faitage est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faîtage.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



Aspect des façades des constructions à usage d'habitat

Les nouvelles constructions vont prendre place au cœur du tissu urbanisé du bourg. Le bourg accueille nombre d'édifices à caractère patrimonial. Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

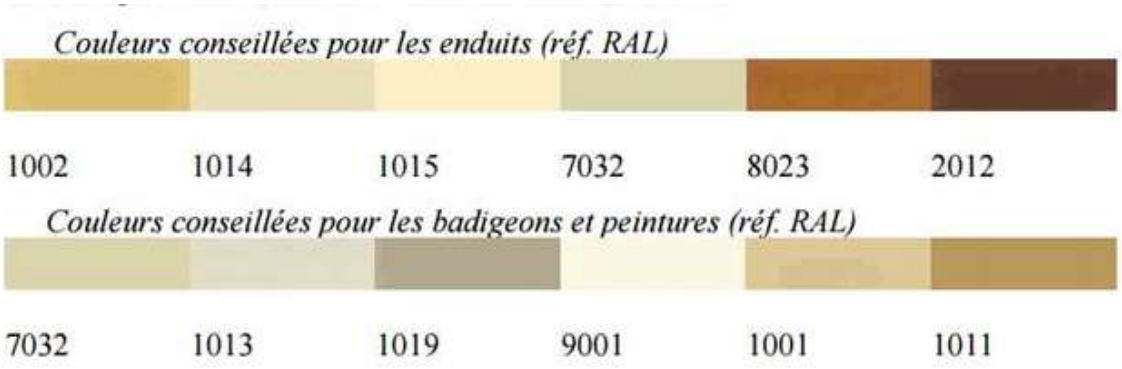
Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction : toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive. Les teintes s'approchant des matériaux locaux sont recommandées (sable, terres, gamme de couleur pastel, beige pâle à beige rose/saumon orangé…).

Les teintes recommandées ci-après sont tirées du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture).
Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir

son propre projet. La couleur des teintes des enduits pour des constructions à usage d'habitation peuvent être comprises dans les nuances des bases suivantes :



Extrait du RAL présent dans les fiches pédagogiques du SDAP de l'Eure « les Essentiels »

Les pétitionnaires peuvent se rapprocher de l'architecte conseil du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure ou prendre contact auprès du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de l'Eure.

Aspect des ouvertures en façade des constructions à usage d'habitat

Afin de maintenir la qualité visuelle de l'ensemble du tissu urbanisé, il est recommandé de rechercher une certaine unité et harmonie avec le bâti environnant.

Les ouvertures peuvent être plus hautes que larges.

Les menuiseries extérieures ont une place prépondérante dans l'architecture d'une maison. Elles structurent en effet la façade.

Afin d'éviter une perte d'harmonie au sein du tissu urbanisée, les couleurs et aspects des menuiseries ne seront pas criardes et chercheront à s'harmoniser avec les constructions voisines et le paysage local.

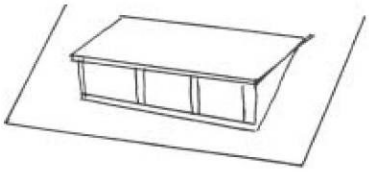
Le choix de la teinte est à rechercher en fonction également de la teinte du toit et des murs. Il est recommandé l'usage de teintes mates. Une seule gamme de couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiserie (fenêtres, volets, portes, ferronnerie…).

Aspect des ouvertures en toiture

Sont interdites les types de lucarnes suivantes :

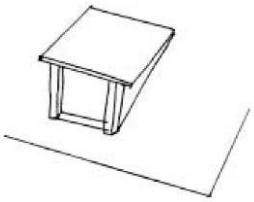


Lucarne à fronton courbe



Lucarne Belle-voisine dite chien-assis

Pourront être privilégiés les types de lucarnes suivantes :



Lucarne rampante



Lucarne à pignon ou à fronton



Lucarne à croupe ou capucine

Implantation de brise-vues

Les brise-vues sont souvent employées pour remplacer ou pour compléter une clôture. Ils jouent le plus souvent un rôle d'occultation (préserver son espace d'intimité vis-à-vis du voisinage) ou un rôle de protection vis-à-vis du vent. Il existe beaucoup de type de brise-vues (canisses en PVC, en bois, d'aspect naturel, tressé, en lamelle…). Leur juxtaposition en limite séparative ou en bordure du domaine public peut avoir un effet peu qualitatif pour le paysage. De manière générale, les canisses imitations haies, en toile ou celles présentant des matériaux entre poteaux de couleur différentes sont à proscrire. Les brises-vues en PVC plein ou en lamelle ou imitant des matériaux naturels (osier, bambou) peuvent être utilisés.















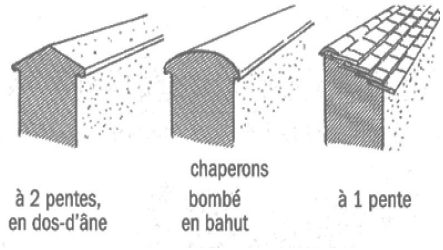
Aspect des clôtures en maçonnerie sur rue

En constituant la séparation entre le domaine public et les propriétés privées, les clotures sont un élément majeur dans la composition du paysage urbain des villages du Vexin Normand. Ils ont plusieurs fonctions :

- symbolique pour la définition des statuts,
- technique pour la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation,
- esthétique pour la constitution du paysage urbain.

Le traitement des clotures minérales nécessite donc un soin tout particulier, (styles, matériaux, hauteur) d'autant plus qu'ils constituent la partie la plus visible d'une propriété et souvent la partie la moins bien traitée. Afin de favoriser une composition harmonieuse, l'édification d'une cloture en maçonnerie doit privilégier les principes suivants :

- Proscrire les linéaires homogènes sans constraste de couleurs, de matériaux ou de hauteurs,
- Mettre en valeur le soubassement ou mettre en place une trame régulière par un constraste de couleur ou de matériaux,
- Privilégier des enduits anciens (enduits façon talochée, enduits à la chaux ou en gypse…) ou faire l'emploi de matériaux traditionnels (briques, pierres…). Dans ce cas, une combinaison enduits/matériaux traditionnels peut être privilégié afin de limiter les couts de construction,
- Penser au couronnement par la réalisation d'un chaperon fait de tuile plate, de brique ou maçonné.
- Mettre en valeur les piliers de portails.



Pour l'édification d'un mur en maçonnerie sur rue, il est recommandé le respect d'au moins deux des principes énoncés précédemment.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas sur les clotures édifiées en limite sépérative.

























ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Aide à l'application de la Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Liste non exhaustive d'essences locales

Haies basses

- Bourdaine,
- Buis commun,
- Charme commun,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Epine vinette,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Houx commun,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Saule cendré,
- Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Troène commun « d'Europe »,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- …

Haies hautes

Essences d'arbres :

- Aulne glutineux,
- Bouleau verruqueux ou pubescent,
- Charme commun,
- Châtaignier,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable plane, Erable pourpre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Hêtre commun, Hêtre pourpre,
- Marronnier,
- Merisier,
- Orme,

- Saule blanc,
- Tilleul à petites feuilles.
- …

Essences d'arbustes :

- Alisier torminal, Alisier blanc,
- Bourdaine,
- Buis commun,
- Cerisier de Sainte Lucie,
- Charme,
- Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin,
- Coudrier,
- Cytise commun,
- Erable champêtre,
- Fusain d'Europe,
- Houx commun,
- If,
- Néflier commun,
- Nerprun purgatif,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunellier,
- Prunier myrobolan,
- Saule cendré, Saule des vanniers, Saule marsault,
- Sureau noir,
- Viorne lantane, Viorne obier.
- …

Alignements

- Aulne glutineux,
- Charme commun,
- Chêne pédonculé, Chêne sessile,
- Erable champêtre, Erable sycomore,
- Frêne commun,
- Orme,
- Saule blanc
- …

Végétation adaptée aux milieux humides

- Achillée sternutatoire
- Agrostide,
- Angélique,
- Aulne,

- Bouleau pubescent,
- Iris Jaune
- Glycérie,
- Grande Glycérie
- Guimauve
- Massette à feuilles larges
- Massette à feuilles étroites
- Plantain d'eau
- Roseau commun ou phragmite
- Vulpin bulbeux
- Vulpin genouillé
- …





Eglantier, Erable champêtre, Frêne commun





Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe





Prunellier, Sureau Noir, Troène



Iris Jaune, Massette à feuilles larges

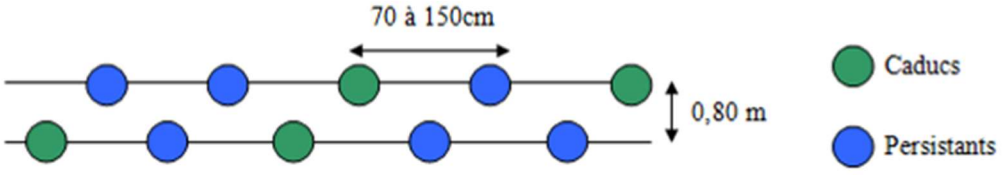
Aide à la création d'une haie champêtre en limite séparative

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural rempli plusieurs objectifs :

- Constituer des zones de passage pour la petite faune et pour les oiseaux (ils y trouvent refuge et nourriture),
- Stabiliser les sols et diminuer les ruissellements tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau,
- Former des brises-vents efficaces,
- Qualifier paysagèrement la construction en assurant à la fois des espaces d'intimité et des vues qualifiées depuis le domaine public.

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un type d'essence variée (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, implanter les plantations en avant de la clôture privative.
- La haie libre ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



ANNEXE 5: FICHES SUR LE PETIT PATRIMOINE

Le patrimoine est un facteur majeur de l'attractivité d'un territoire et de son cadre de vie. Il fait référence à l'histoire et à la vie locale. La commune nouvelle de Breteuil est riche d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. Afin de conserver cette caractéristique le PLU a utilisé **la loi paysage** pour identifier et protéger certains éléments caractéristiques du territoire.

- Cette protection est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local, soit des éléments bâtis ou naturels appartenant au registre des activités humaines, qu'elles aient été civiles (mairie, équipements publics…), religieuses (église, calvaire, chapelle...), domestiques (maisons de caractère, château…), rurale et agricole (pigeonnier, corps de ferme, haies...), paysagers (parcs, arbres d'alignements…) ou lié à l'eau (mares, bras forcé de l'Iton et ses vannages, moulin...).
- Ces éléments sont souvent privatifs. Ils ne font pas l'objet de protection juridique. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon trop importante, ils font l'objet de protection au travers du PLU.
- L'objectif est d'établir, à partir d'un inventaire, les éléments à protéger puis de définir les mesures de protection pour assurer leur maintien et leur évolution.
- Le but poursuivi est de mettre en place des prescriptions particulières afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation du petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale. Cependant, cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme.

Elément n°1 : Haies arborées

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Sur l'ensemble de la commune

Caractéristique de l'élément à protéger

- Description de l'élément à protéger : Ces alignements sont composés d'arbres de hautes tiges d'essences locales ainsi que d'espèces arbustives. Ils forment ainsi des cordons arborés participant au fonctionnement et aux continuités écologiques sur l'ensemble de la commune. En tant qu'élément caractéristique des paysages du Pays d'Ouche. elles contribuent également à l'identité et aux ambiances singulières du territoire. En constituant des écrans végétaux, elles permettent également de créer un effet barrière face aux vents présents sur le plateau.

↳ Ces haies arborées et arbustives doit être préservées de tout défrichement. Afin de garder leur rôle écologique, les différentes strates (herbacée, arbustive et arborée), sources de gîtes pour la petite faune et les insectes, doivent être maintenues. En cas de replantation, des espèces locales et adaptés aux caractéristiques des sols (par exemple, privilégier les saules et aulnes le long des cours d'eau) sont recommandés.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :

Cintray

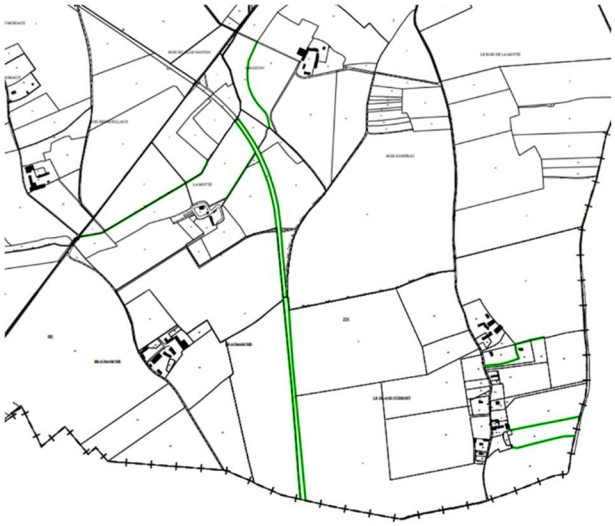












La Guéroulde





Breteuil – Les Barrières-Rouges





Elément n°2 : Mares

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Sur l'ensemble de la commune

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Mares
- Description de l'élément à protéger : Toutes les mares répertoriées, ont un rôle hydraulique important dans la gestion des eaux de ruissellement des espaces agricoles et des voiries. Par ailleurs, elles constituent des écosystèmes pouvant présenter un potentiel écologique fort en étant un lieu de vie, de ressource alimentaire et de reproduction pour certaines espèces d'insectes (libellules…), de batraciens et d'oiseaux. Au niveau du tissu bâti, elles peuvent constituer un espace récréatif et de convivialité à l'échelle des habitations environnantes.
- Témoin de l'identité rurale et agricole du territoire, ces mares doivent être conservées et ne pas être rebouchées. Un périmètre inconstructible de 10m est à respecter sur leurs pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un paysage ouvert et la qualité de la biodiversité.

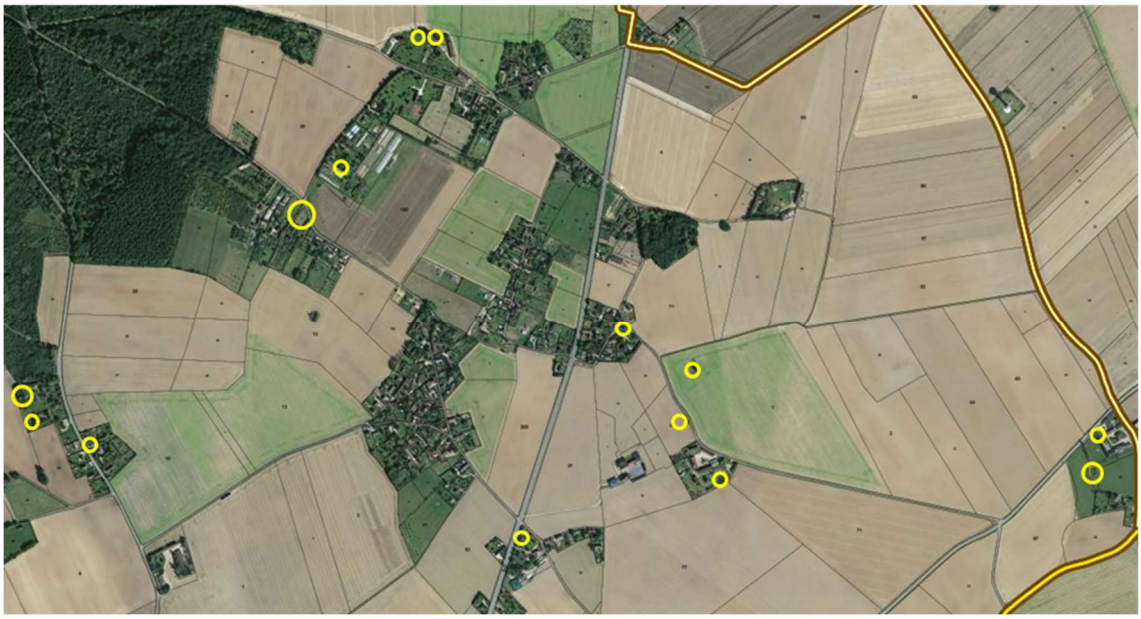
Photographie de l'élément à protéger :



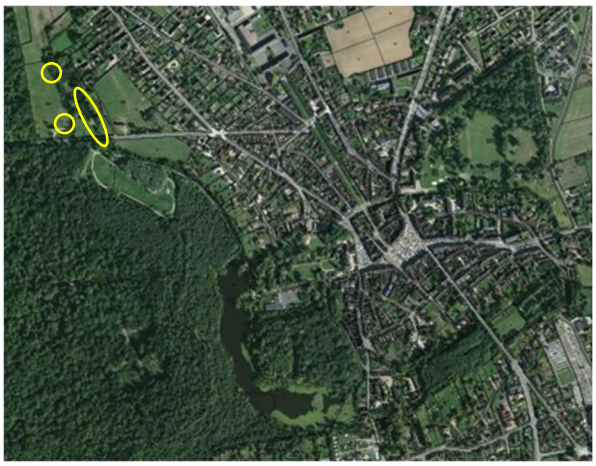
Localisation cadastrale :

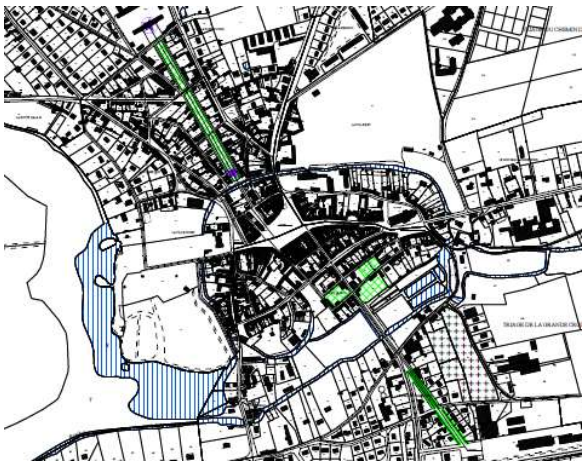
Breteuil – Bordigny





Breteuil – bourg





Cintray – La Couture et Mentelonnière



Cintray – Village et Bois-Richer



Cintray – Petit-Cuisinet et Martinière





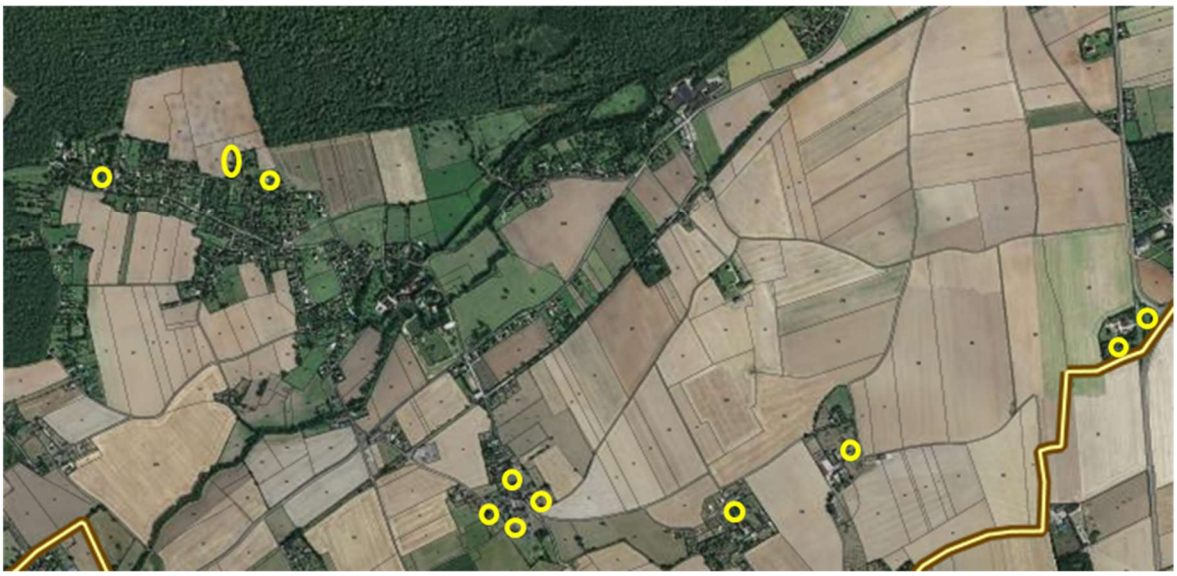
Cintray – Grand-Cuisinet





La Guéroulde





Elément n°3 : Bras forcé de l'Iton

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Sur une grande partie de la commune, selon une orientation Sud-Ouest/Nord-Est sur Cintray et la Guéroulde, puis un axe Est/Ouest au niveau du bourg de Breteuil
- Lieux traversés : La Mentelonnière, la Poultière, le Marteau, centre de Breteuil, Moulin Baa

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : cours d'eau artificiel, sa ripisylve et les vannages
- Description de l'élément à protéger : Suite à la perte de sa place forte de Tillières-sur-Avre, Guillaume le Conquérant fit édifier une nouvelle forteresse à Breteuil. Le développement de la cité fut tel qu'il a été nécessaire de faire venir un cours d'eau artificiellement. C'est ainsi qu'a été créé le bras forcé de l'Iton de Breteuil en 1054. La protection concerne :
  - Le cours d'eau artificiel,
  - La ripisylve qui constitue une zone de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique. Elle dispose donc d'un rôle écologique important qu'il convient de protéger.
  - Les vannages, ouvrages permettant de réguler la circulation et le niveau de l'eau et constituant des éléments importants dans le patrimoine hydraulique de la commune.

↳ Afin de préserver son rôle historique et hydraulique, le bras forcé et les vannages doivent être maintenus dans leur fonctionnement actuel. Dans l'éventualité de la restauration des vannages, leur aspect général doit être identique ; seules des adaptations mineures sont autorisées. Afin de préserver son rôle écologique, la ripisylve doit être entretenue en maintenant des essences locales variées et adaptées afin de conserver son rôle sans perturber l'écoulement de l'eau.

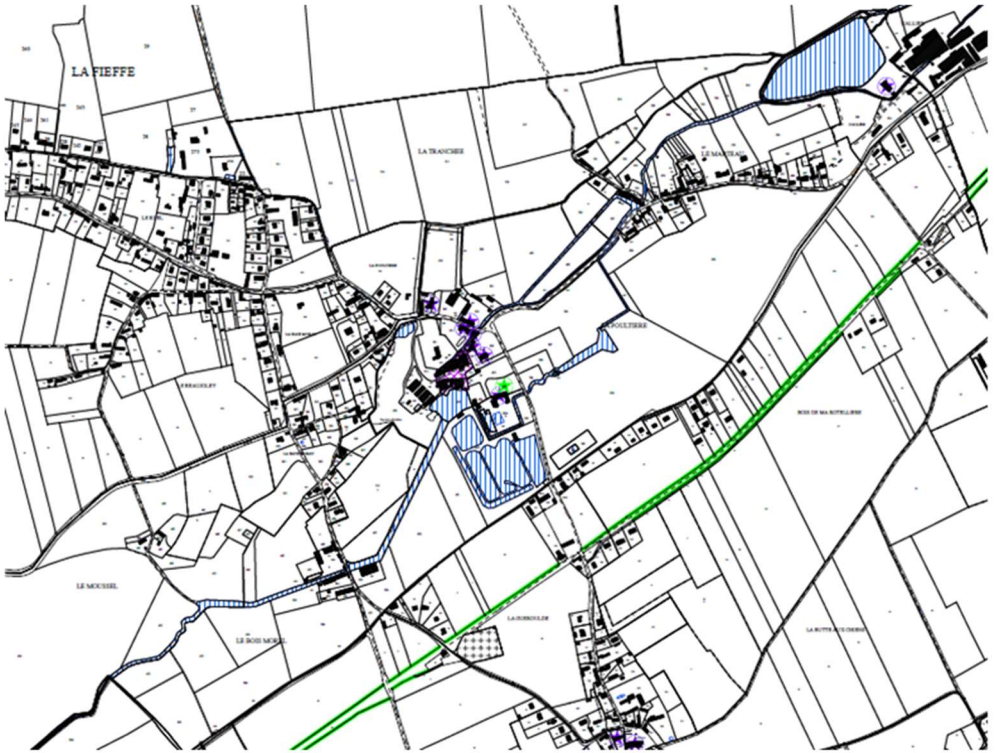
↳ Une attention toute particulière doit être portée sur la gestion des eaux pluviales en bordure de l'Iton afin d'éviter toute risque de pollution. Les aires de stationnement sont notamment interdites aux abords de l'Iton et ses bras forcés à moins de 20m de ces sites. Ces emprises de stationnement, si elles étaient toutefois autorisées au regrat de leur nécessité devraient prévoir des dispositifs de traitement des hydrocarbures adaptés évitant tout rejet dans l'Iton.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :









Elément n°4 : les étangs

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : étangs de la Poultière à la Guéroulde, étang du jardin public de Breteuil, étangs des Prés Beaudouin de Cintray

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ensemble d'étangs
- Description de l'élément à protéger : Au même titre que les mares précédemment citées, tous les étangs répertoriés, ont un rôle majeur dans le fonctionnement hydraulique du territoire. Ils créent des espaces récréatifs permettant notamment la pêche et sont des éléments notables dans les paysages de la commune. En outre, ils constituent des milieux naturels accueillant une biodiversité riche (espèces végétales, amphibiens, avifaunes, poissons, insectes…) en constituant à la fois des lieux de vie, de ressources alimentaires et de reproduction.

  ↳ Eléments majeurs dans les paysages et le fonctionnement écologique du territoire, ces étangs doivent être conservés. Pour maintenir leur rôle écologique, la pêche doit être encadrée afin de préserver les espèces piscicoles. Un périmètre inconstructible de 10m est à respecter sur leurs pourtours pour toute construction afin de préserver les berges et la végétation. En cas d'aménagements paysagers plus particuliers, des essences arbustives et liées aux milieux humides sont recommandées pour conserver un paysage ouvert et la qualité de la biodiversité.

Photographie des éléments à protéger :



Localisation cadastrale :

Cintray – les Prés Beaudouin



La Guéroulde – étangs de la Poultière, étang Chaubeyre



Breteuil – étang du jardin public



Elément n°5 : Ferme de la Pointellière

Identification

- N° de parcelle concerné : 63, 64, 364, 365
- Localisation de l'élément à protéger : Lieu-dit La Pointellière, Cintray

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ancien corps de ferme incluant une arche de style renaissance
- Description de l'élément à protéger : Cet ancien corps de ferme s'organise autour d'une grande cour enherbée. Les différents bâtiments présentent des usages (habitations, granges, remises…), des formes et des volumétries différentes. On retrouve également une grande variété dans les matériaux utilisés : pierres, enduits, briques, ardoises, tuiles plates du pays… Ces éléments donnent une identité intrinsèque à chaque bâtiment.

  L'arche située à l'entrée du corps de ferme apporte une qualité architecturale et paysagère supplémentaire à l'ensemble. Du style renaissance, il se compose d'un alliage de pierres et de briques. L'arche est complétée par une entrée piétonne ainsi qu'un mur de clôture composée d'enduit à pierre vue.

↳ Pour maintenir l'ambiance de cour rurale, l'ensemble des bâtiments doit être conservé et aucune nouvelle construction n'est autorisée au centre de la cour.

En cas de réhabilitation, l'aspect des façades devra être conservé (pierres, modénatures en briques, colombages en bois) ainsi que l'usage de tuiles de pays pour les toitures dans cet état…

En cas d'extension, celles-ci ne doivent pas dénaturer les façades principales. Elles devront donc être implantées sur les façades arrière ou éventuellement, dans le prolongement des pignons. Dans ce cas, elles devront présenter une volumétrie, des pentes de toit et des matériaux similaires au bâti existant.

L'arche doit être conservé et restauré en l'état.

Photographie de l'élément à protéger :





Localisation cadastrale :





Elément n°6 : Ferme de la Heurterie

Identification

- N° de parcelle concerné : 142
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau de la Heurterie, Cintray

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Corps de ferme traditionnel
- Description de l'élément à protéger : Ce corps de ferme traditionnel et typique de l'architecture rurale du Pays d'Ouche s'organise autour d'une cour rectangulaire. Les différents bâtiments (habitations, écuries, granges…) présentent une volumétrie similaire (RDC + combles) mais se distinguent par l'emploi d'une très grande variété de matériaux : colombages, silex, pierres de grison, briques, tuiles plates du pays ardoises… Cette caractéristique confère une identité propre à chaque bâtiment.

↳ Pour maintenir l'ambiance de cour rurale, l'ensemble des bâtiments doit être conservé et aucune nouvelle construction n'est autorisée au centre de la cour.

En cas de réhabilitation, l'aspect des façades devra être conservé (pierres et colombages apparents, tuiles plates du pays). De nouvelles ouvertures pourront être réalisées dans le respect de l'ordonnancement existant (en particulier pour le bâtiment des écuries) et des matériaux anciens.

En cas d'extension, celles-ci ne doivent pas dénaturer les façades principales. Il est donc vivement recommandé de les implanter sur les façades arrière.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°7 : Bâti traditionnel au lieu-dit du Château

Identification

- N° de parcelle concerné : 140, 141, 147, 148
- Localisation de l'élément à protéger : Lieu-dit « le Château de Cintray »

Caractéristique de l'élément à protéger

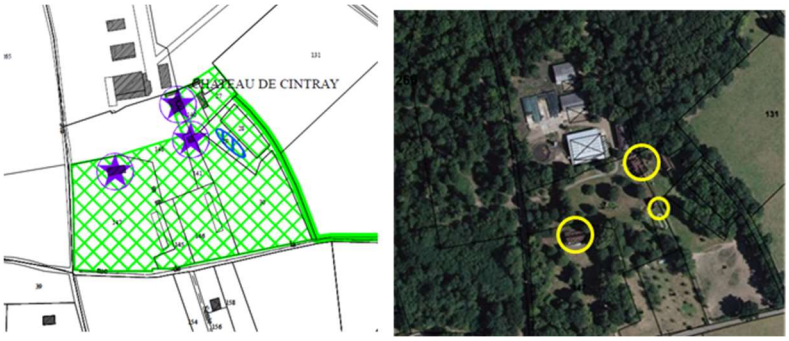
- Type d'élément à protéger : Deux habitations traditionnelles et un pigeonnier
- Description de l'élément à protéger : Ces trois constructions sont caractéristiques du bâti traditionnel de la commune. Ils apportent une qualité architecturale sur le territoire.
    - La première maison est constituée d'un soubassement en pierre, de modénatures en briques. Sur un des deux pignons, apparaissent des colombages. Son toit, à 2 pans, se compose de tuiles plates locales.
    - Le pigeonnier, de forme carrée, est constitué de façades en colombages remplis de briques, caractéristique de la région. Son toit à 4 pans est réalisé en tuiles plates locales.
    - La seconde maison, sur sa façade principale, est également constituée de pans de bois remplis de briques. Une extension a été réalisée sur un côté, avec des façades entièrement en brique. Légèrement plus haut que le reste de la maison, le toit de l'extension se prolonge à l'arrière et sert d'abri pour stocker du bois.

↳ Les maisons, ainsi que le pigeonnier, doivent être maintenus en l'état et restaurée dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Dans ce cas, l'aspect des façades devra être conservé (soubassement en pierres, modénature en briques, pans de bois remplis de briques). En cas d'extensions pour les maisons, celles-ci ne doivent pas dénaturer les façades principales. Ainsi, elles devront être implantées soit sur les façades arrière, soit en prolongement d'un pignon. Dans ce cas, elles devront présenter une volumétrie, des pentes de toit et des matériaux similaires au bâti existant.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°8 : Château de la Motte

Identification

- N° de parcelle concerné : 72
- Localisation de l'élément à protéger : Lieu-dit de la Motte, Cintray

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Château et chapelle
- Description de l'élément à protéger : Ce « château », correspond davantage à une grande maison de maître ou à un manoir. Les murs sont recouverts d'enduit et présentent quelques modénatures en briques (chainages en encadrements des ouvertures). On retrouve également 4 cheminées en brique. Le toit, d'une forme complexe, est composé d'ardoises. A côté du bâtiment principal, se trouve une chapelle. Elle apporte une qualité architecturale supplémentaire au site et est un témoin de la ferveur religieuse des propriétaires. De forme rectangulaire et se terminant en abside, ces façades sont constitués de briques entrecoupé de pans de bois. La toiture est quant à elle en tuiles plates.

↳ De par leur intérêt architectural, et religieux pour la chapelle, ces deux édifices doivent être conservés et restaurés dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections de ces éléments sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.

Photographie de l'élément à protéger :



Source : « La Motte Cintray », Bernard Lizot, Editions page de Garde, 2000

Localisation cadastrale :



Elément n°9 : Maison de caractère au lieu-dit Gallicon

Identification

- N° de parcelle concerné : 31, 32
- Localisation de l'élément à protéger : Lieu-dit Gallicon, Cintray

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Maison de caractère
- Description de l'élément à protéger : Construction individuelle de type maison de maitre, elle présente un certain raffinement dans son architecture. Les façades sont enduites dans un ton pierre et allient l'usage de la brique au niveau des chainages des angles et des encadrements des ouvertures. L'ensemble des ouvertures est ordonnancé et les façades principales sont symétriques. Son toit à 4 pans est composé d'ardoises et les cheminées en briques. Sur le côté, le corps principal est prolongé par un volume d'un niveau accueillant un balcon accessible depuis le premier étage. La façade de cette extension se caractérise par sa bichromie (aspect de damier) dû à l'emploi de matériaux de teinte contrastée.

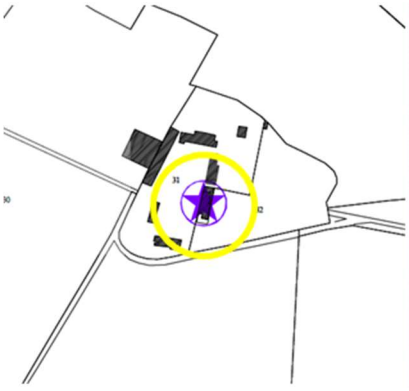
↳ Les façades principales doivent être maintenues et restaurées dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension, elle sera implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaires afin de ne pas dénaturer le corps principal du bâtiment.

Photographie de l'élément à protéger :





Localisation cadastrale :





Elément n°10 : Maison de maître de la Mentelonnière

Identification

- N° de parcelle concerné : 414
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau de la Mentelonnière, Cintray

Caractéristique de l'élément à protéger

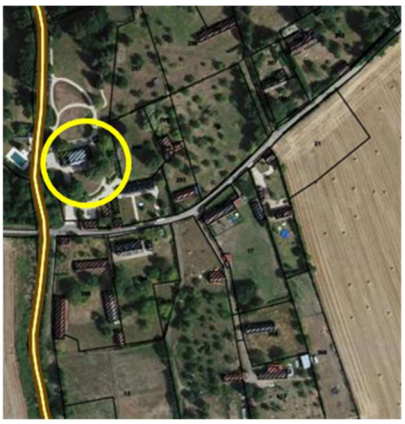
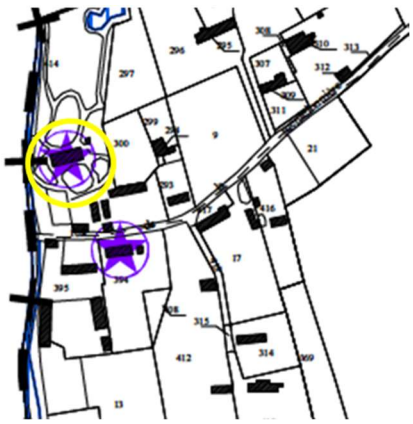
- Type d'élément à protéger : Maison d'habitation
- Description de l'élément à protéger : Maison de maître d'une hauteur en RDC+1 étage+combles, elle apporte une qualité architecturale au hameau. Sa façade présente un certain raffinement lié à sa symétrie, l'ordonnancement des ouvertures, l'harmonie des teintes ainsi que sa modénature discrète (chainage en pierre, mise en valeur des fenêtres et de l'entrée principale). Son toit mansardé est composé d'ardoises. On retrouve de à chaque pignon des volumes de plus faible hauteur, reprenant les mêmes caractéristiques architecturales. L'entrée de la propriété est marquée par un portail en ferronnerie accroché à deux piliers massifs en briques.

↳ La maison doit être maintenue et restaurée dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti.

Photographie de l'élément à protéger :




Localisation cadastrale :

Elément n°11 : Maison de maître de la Mentelonnière

Identification

- N° de parcelle concerné : 394
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau de la Mentelonnière, Cintray

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Maison d'habitation
- Description de l'élément à protéger : Construction individuelle de type maison de maître, cette construction apporte une qualité architecturale sur le hameau. Elle allie un soubassement en pierres et l'usage prépondérant de la brique (teinte uniforme saumon) au niveau des chainages, des bandeaux horizontaux, de la corniche et des encadrements des ouvertures. Les fenêtres sont accompagnées de volets battants. Son toit à 4 pans est composé d'ardoises.

↳ La maison doit être maintenue et restaurée dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades, de la toiture et des ouvertures sont maintenus. En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°12 : Ferme de la Tournevraye

Identification

- N° de parcelle concerné : 365, 373
- Localisation de l'élément à protéger : Hameau de la Mentelonnière

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ferme de la Tournevraye
- Description de l'élément à protéger : Au sein du corps de ferme, deux éléments présentent un intérêt patrimonial. Il s'agit de l'habitation principale d'une hauteur en RDC+1 étage+combles et du cellier dont la spécificité provient de sa toiture : il s'agit d'un modèle « à l'impériale » surmonté d'une flèche. L'entrée de l'habitation est marquée par un portail en ferronnerie accroché à deux piliers massifs en briques.

↳ La maison et le cellier doivent être maintenus et restaurés dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension de l'habitation, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer le bâti.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°12 : Moulin de Cintray

Identification

- N° de parcelle concerné : 150
- Localisation de l'élément à protéger : Rue des Etangs, Cintray

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Moulin, four à pain, remise
- Description de l'élément à protéger : Le Moulin de Cintray date de la fin du XVIIIe siècle. Situé dans la vallée naturelle de l'Iton en aval du village, il constitue un remarquable témoignage de l'histoire rurale de cette commune historique. Il se compose des éléments suivants :
    - Le moulin est aujourd'hui occupé par une habitation. D'un point de vue architectural, le bâtiment est construit en silex recouvert d'un enduit à pierres vues. La brique est également présente au niveau des chainages et des encadrements des ouvertures. La toiture est composée de tuiles plates petit moule.
    - Le four à pain est un témoin du passé agricole de la commune. A l'extérieur, il dispose d'un soubassement en pierre. Les murs sont en brique. Une plaque en fonte est déposé sur un côté. A l'intérieur, on retrouve deux colonnes en bois, des murs en pierre et des modénatures en brique. L'ensemble est abrité par un petit bâtiment avec colombages apparents avec un remplissage en briques et toiture en tuiles du Pays
    - La remise est un petit bâtiment annexe reprenant les mêmes caractéristiques architecturales que le bâtiment principal.
    - En amont du moulin, des vannages permettent la régulation du débit de la rivière.

↳ Ces éléments bâtis, témoins de l'identité rurale, apportent une qualité architecturale à la commune. Ils doivent donc être maintenus et restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où les matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.

Photographie de l'élément à protéger :







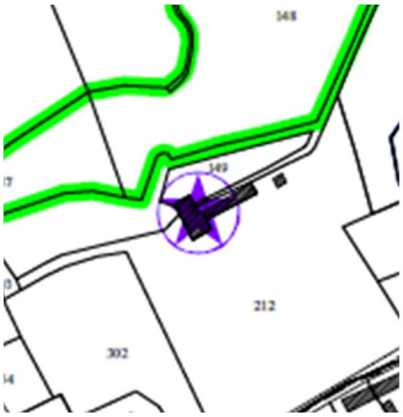








Localisation cadastrale :





Elément n°13 : Mairie de la Guéroulde

Identification

- N° de parcelle concerné : 46
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de l'église, la Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

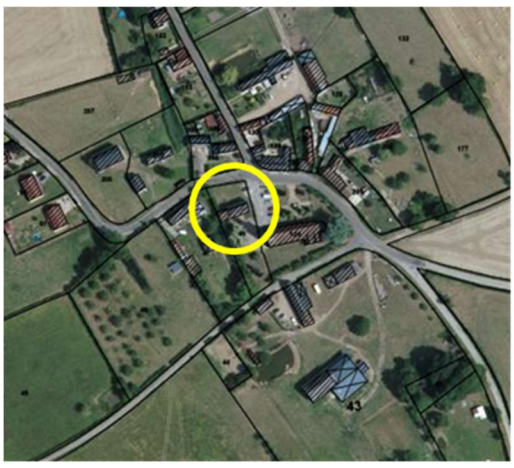
- Type d'élément à protéger : Mairie de la Guéroulde
- Description de l'élément à protéger : En tant que mairie historique de la commune déléguée de la Guéroulde, ce bâtiment constitue un édifice majeur dans l'histoire locale des lieux. Ses dimensions imposantes (RDC + un étage et combles) et ses caractéristiques architecturales affirment son statut particulier. Toutes les ouvertures sont alignées et ordonnancées. La façade se compose d'un soubassement et de chainages de briques. Le toit est à 4 pentes et est constitué d'ardoise. L'usage de la brique (chainages, encadrements des ouvertures) apporte une élégance certaine à l'édifice.

  ↳ Afin de maintenir son intérêt architectural, le bâtiment doit être préservée et (ou) reconstruit à l'identique le cas échéant. En cas de restauration, seules des modifications mineures peuvent être apportées à l'édifice. Ces dernières ne doivent pas transformer la volumétrie, l'aspect général des façades, des ouvertures et de la toiture. L'ensemble des chainages en briques doit être maintenu.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°14 : Eglise de la Guéroulde

Identification

- N° de parcelle concerné : 124
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de l'église, la Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

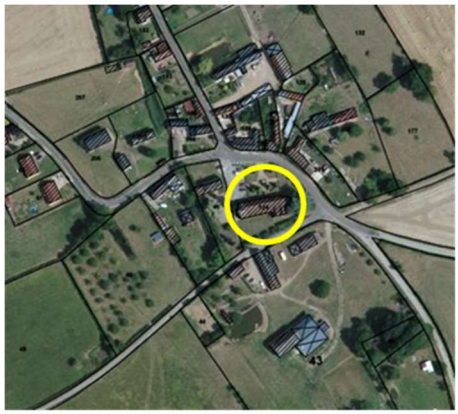
- Type d'élément à protéger : Eglise
- Description de l'élément à protéger : L'Eglise Notre-Dame, d'origine romane, a connu de nombreuses modifications. Elle contribue à la richesse du cadre de vie et appartient à la mémoire locale. L'église est composée de contreforts en pierre de grison datant du XIIème siècle. La chapelle a été ajoutée plus tard, au XVIIIème siècle, en prolongement du chœur. Elle est composée d'un moellon et de brique. La tour-clocher à quant à elle été élevée au XIXème siècle.

↳ Afin de maintenir son rôle architectural et religieux, l'ensemble de l'église doit être conservé de façon homogène, et les mêmes matériaux doivent être réutilisés en cas de restauration.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°15 : Ancienne usine de la Poultière

Identification

- N° de parcelle concerné : 898, 901, 916, 968
- Localisation de l'élément à protéger : Parc de la Pouldière, La Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Ateliers de la Poultière
- Description de l'élément à protéger : Ancienne usine de graphite, ces ateliers apportent une qualité architecturale spécifique sur la commune et sont un important témoignage de son passé industriel. Le site se compose des bâtiments suivants :
    - Les bâtiments industriels se composent de murs en briques et d'éléments métalliques de couleur bleue. Le linéaire vitré est important et continu sur l'ensemble de la façade. Les toitures sont à 2 pans avec une inclinaison faible (environ 15°) et en tôles. Ces bâtiments accueillent aujourd'hui l'association La Source.
    - A l'entrée du site est présent un bâtiment à l'architecture normande : colombages avec un remplissage en torchis et toiture en tuiles du pays.

↳ De par son intérêt architectural et historique, les bâtiments typiques de l'usine (façades en briques et bâtiment en colombages) doivent être conservés et (ou) restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. En cas d'extension, les matériaux utilisés doivent avoir un aspect similaire, la volumétrie industrielle et les hauteurs doivent être respectées.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°16 : Gite de la Source

Identification

- N° de parcelle concerné : 825, 826, 827
- Localisation de l'élément à protéger : Parc de la Pouldière, La Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : bâtiments de caractère
- Description de l'élément à protéger :
    - Le bâtiment principal accueille aujourd'hui un gite communal. De type maison de maitre, ses dimensions (RDC+1+combles) et le raffinement de la façade révèle le prestige des anciens propriétaires. Recouvertes de plantes grimpantes, les façades sont enduites et font usage de la brique (chainages et encadrements des baies). Les ouvertures nombreuses sont toutes alignées et ordonnancées. Le toit est à 4 pentes et est constitué d'ardoise.
    - La seconde construction est en forme de L et se compose en deux parties. La première est constituée de façades en pans de bois au rez-de-chaussée et entièrement en bois à l'étage, complété par un balcon également en bois. La seconde partie est en revanche composée d'un enduit à pierre vue et de modénatures en brique. La toiture est en tuiles plates locales.

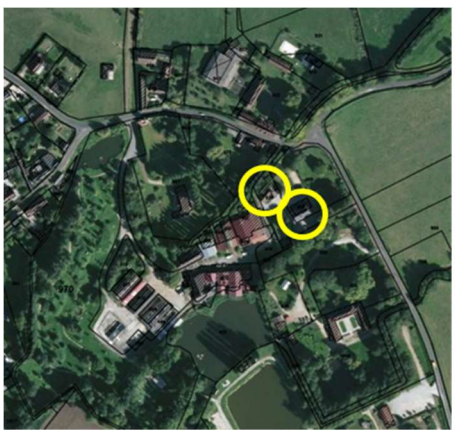
↳ De par leur intérêt architectural, ces maisons doivent être conservées et (ou) restaurées dans le respect de leur caractéristiques architecturales. En cas de restauration, seules des modifications mineures peuvent être apportées à l'édifice. Ces dernières ne doivent pas transformer la volumétrie, l'aspect général des façades, des ouvertures et de la toiture.

Photographie de l'élément à protéger :





Localisation cadastrale :




Elément n°17 : La Source

Identification

- N° de parcelle concerné : 1004
- Localisation de l'élément à protéger : Parc de la Pouldière, La Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Maison de caractère
- Description de l'élément à protéger : Cette construction, de type maison de maitre et en forme de U, apporte une qualité architecturale spécifique sur la commune. Elle est composée d'un enduit à la chaux et de modénatures en briques. On retrouve un étage et des combles avec lucarnes. Toutes les ouvertures sont alignées et ordonnancées. Le toit est à 4 pentes pour le bâtiment principal et à 2 pans pour les autres, et est constitué de tuiles plates. Ces bâtiments sont utilisés par l'association La Source

↳ De par son intérêt architectural, ce bâtiment doit être conservé et (ou) restauré dans le respect de ses caractéristiques architecturales. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires.

Photographie de l'élément à protéger :




Localisation cadastrale :




Elément n°18 : Maison de caractère

Identification

- N° de parcelle concerné : 411, 412
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Pouldière, La Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Maison d'habitation
- Description de l'élément à protéger : Cette habitation présente un intéressant mélange entre les codes architecturaux des maisons de maitre et les matériaux/ savoir-faire locaux. Elle est composée d'un enduit simple et de chainages et encadrement en briques. Le toit est à 4 pentes à forte inclinaison et est constitué de tuiles plates locales. Le corps principal se prolonge par un volume de plus petite taille. Enfin, on retrouve un portail en métal peint en bleu et d'un mur de clôture.

↳ De par son intérêt architectural, l'habitation doit être conservée et (ou) restaurée dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus. En cas d'extension de l'habitation, elle devra être implantée sur la façade arrière et présentera des matériaux d'aspect similaire afin de ne pas dénaturer le bâti.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°19 : Maison traditionnelle en colombage

Identification

- N° de parcelle concerné : 922
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Pouldière, La Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Maison d'habitation
- Description de l'élément à protéger : Cette construction, de type longère, apporte une qualité architecturale spécifique sur la commune. Elle est composée d'un soubassement en pierre et de façades en colombage. On retrouve un étage avec des lucarnes et une fenêtre de toit. Toutes les ouvertures sont alignées. Accolé à l'habitation, se trouve une ancienne grange. Elle est constituée d'un enduit à pierre vue et de chainages en briques. Il est à noter également la présence d'un bandeau en bois avec un remplissage en briques faisant la transition entre les murs porteurs et la toiture. Le toit est à 2 pans et est constitué de tuiles plates.

↳ De par son intérêt architectural, la maison et le bâtiment accolé doivent être conservés et (ou) restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires. De nouvelles ouvertures pourront être réalisées dans le respect des matériaux anciens. En cas d'extension, elles devront être réalisées sur cour et avoir recours à des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer la façade principale.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°20 : Maison traditionnelle et son cellier

Identification

- N° de parcelle concerné : 875, 877
- Localisation de l'élément à protéger : Rue de la Pouldière, La Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Maison traditionnelle et son cellier
- Description de l'élément à protéger : Cette maison participe aux ambiances bâties caractéristiques du secteur de la Poultière. Les façades de la construction principales sont en colombage. Le toit est constitué de tuiles plates locales. De forme hexagonale, le cellier quant à lui, est constitué d'un appareillage en silex et d'un toit pyramidal en tuiles plates. La particularité du mur de clôture provient des piliers qui présentent un joli assemblage de briques et de clines.

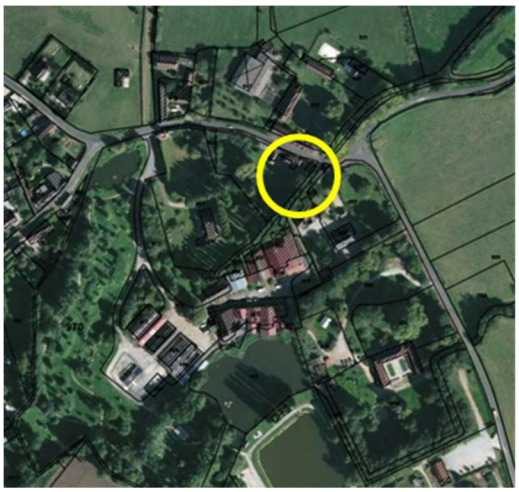
↳ De par son intérêt architectural, la maison et le cellier doivent être conservés et (ou) restaurés à l'identique le cas échéant. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires. En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et avoir recours à des matériaux d'aspect similaire, afin de ne pas dénaturer la construction.

Photographie de l'élément à protéger :





Localisation cadastrale :




Elément n°21 : Calvaire de la Croix-Rouge

Identification

- N° de parcelle concerné : 111
- Localisation de l'élément à protéger : Intersection de la Rue du Haut Ruel et de la Rue du Bas Ruel, Lieu-dit de la Croix-Rouge, La Guéroulde

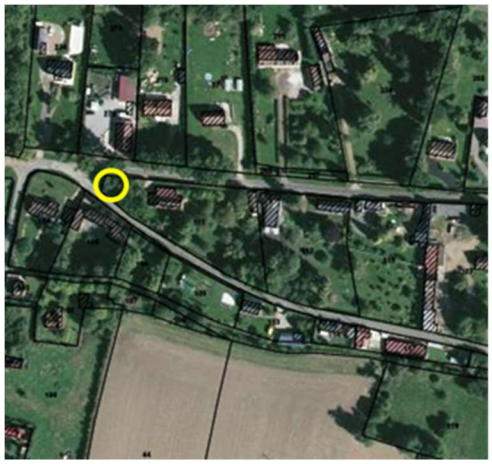
Caractéristique de l'élément à protéger

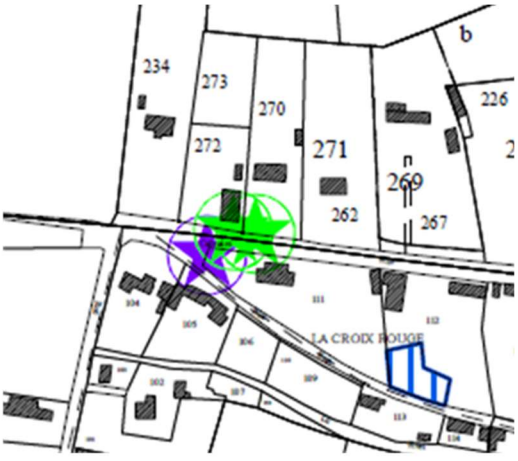
- Type d'élément à protéger : Calvaire
- Description de l'élément à protéger : Il s'agit d'une croix en bois peinte en rouge. Elle est située sur un socle en pierre en paliers. Sur la commune, ce calvaire, commémorant la passion du Christ, symbolise l'un des points de rencontre du culte religieux. Il est situé sur un petit espace public enherbé à l'intersection de deux rues.
- ↳ Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°22 : Chapelle du Manoir

Identification

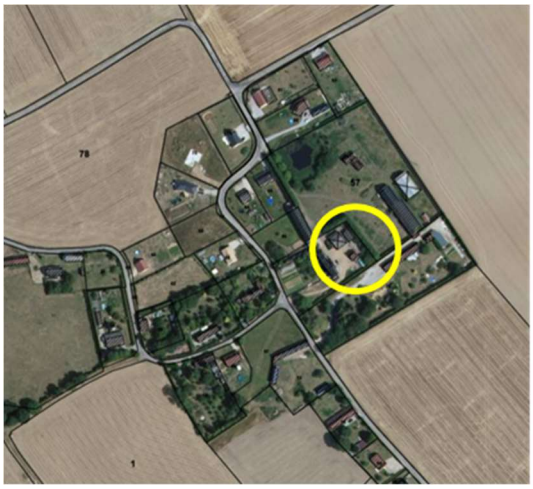
- N° de parcelle concerné : 30
- Localisation de l'élément à protéger : Rue Fernand Brébion, Lieu-dit du Manoir, La Guéroulde

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Chapelle
- Description de l'élément à protéger : Cette chapelle rappelle l'importance du culte religieux jadis sur le territoire de la Guéroulde.

↳ De par son intérêt architectural et religieux, la chapelle doit être maintenue et restaurée à l'identique le cas échéant. En cas de restauration, l'aspect des façades devra être conservé, en utilisant des matériaux identiques ou similaires.

Localisation cadastrale :





Elément n°23 : Maison de maître – Chaubeyre

Identification

- N° de parcelle concerné : 162
- Localisation de l'élément à protéger : Près de la RD 55, lieu-dit de l'Allier, Breteuil

Caractéristique de l'élément à protéger

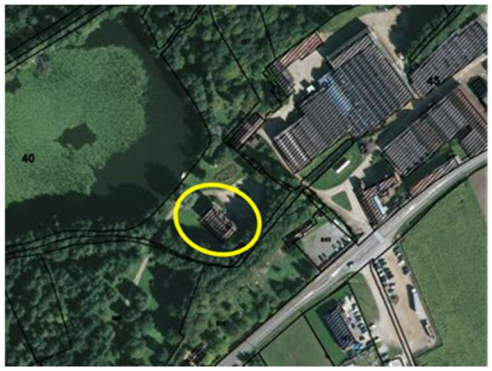
- Type d'élément à protéger : Maison d'habitation
- Description de l'élément à protéger : Cette habitation de maître appartenait aux propriétaires de l'usine Chaubeyre. Bien que peu visible depuis l'espace public, elle constitue un édifice à préserver en raison de sa qualité architecturale et de son rôle de témoins de l'histoire industrielle de la commune. A l'entrée du site, on retrouve un portail en fer, soutenue par deux colonnes carrées en briques, surmontées de statues.

↳ De par son intérêt architectural, la maison doit être conservée et (ou) restaurée à l'identique le cas échéant. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°24 : Allée des Plesses

Identification

- N° de parcelle concerné :
- Localisation de l'élément à protéger : Allée des Plesses, Breteuil

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Espace paysager et alignements d'arbres,
- Description de l'élément à protéger : L'allée des Plesses est un élément majeur dans la composition urbaine de Breteuil. Situé entre le bourg historique de Breteuil et l'école publique, il forme un axe paysager constitué de bandes enherbés et d'alignements de tilleuls. Il offre une belle perspective sur l'école publique Guy de Maupassant et son parcours est ponctué par le buste de Théodule Ribot. Cet ensemble forme un cordon arboré de qualité et offre un espace de respiration au sein du bâti, propice à la promenade.

↳ Toute construction est strictement interdite sur la bande enherbée afin de maintenir la perspective sur l'école. Ces arbres doivent être préservés de tout défrichement. Ils devront être replantés en cas d'abattage.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°25 : Buste de Théodule Ribot

Identification

- Localisation de l'élément à protéger : Allée des Plesses / Avenue Fernand Prévost, Breteuil

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Statue Théodule Ribot
- Description de l'élément à protéger : Cette statue est un hommage au peintre Théodule Ribot, dont la mère fut une habitante de Breteuil. Elle représente son buste et est réalisée en bronze. Elle repose sur un grand socle en pierre. Fondue sous le régime de Vichy, la statue a été refaite en 2000. Elle fait partie intégrante de l'histoire locale.

↳ Ce monument doit être maintenu en l'état et restaurée à l'identique le cas échéant.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°26 : Ecole publique Guy de Maupassant

Identification

- N° de parcelle concerné : 391
- Localisation de l'élément à protéger : Rue Jules Ferry, Breteuil

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Edifice publique
- Description de l'élément à protéger : En raison de ces caractéristiques architecturales, la partie ancienne de l'école participe aux ambiances bâties du bourg de Breteuil. Elle se compose d'une façade enduite à la chaux et des modénatures en brique. La décoration extérieure y est abondante avec de nombreux éléments en brique comme la corniche, les moulures autour des ouvertures... Sur les côtés les ailes du bâtiment sont de taille plus modeste et ne dispose pas de lucarne. La toiture en ardoise est à 4 pentes pour le corps principal et surmontée d'une frise de faitage.

↳ Le bâtiment principal de l'école doit être maintenue en l'état et restaurée dans le respect de ses caractéristiques architecturales. En cas de restauration, l'aspect des façades doit être maintenu par l'utilisation de matériaux similaires. En cas d'extension, elle devra être implantée sur la façade arrière et avoir recours à des matériaux d'aspect et/ou teinte similaire, afin de ne pas dénaturer la façade principale.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°27 : Alignements de Tilleuls du boulevard de la Gare

Identification

- N° de parcelle concerné :
- Localisation de l'élément à protéger : Boulevard de la gare, Breteuil

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Alignements d'arbres
- Description de l'élément à protéger : Ce double alignement de tilleuls (essence locale) forme un cordon arboré de qualité. Il participe à la mise en valeur de l'espace public et créé une ambiance verte au sein du tissu bâti.

↳ Ces arbres doivent être préservés de tout défrichement et être replantés en cas d'abattage.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :





Elément n°28 : Manoir du Moulin Bas

Identification

- N° de parcelle concerné : 47
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin du Moulin Bas, Breteuil

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Manoir du Moulin Bas
- Description de l'élément à protéger : Ce manoir apporte une qualité architecturale spécifique sur le territoire. Il est un témoin du caractère rural de la commune et de son rapport avec le bras forcé de l'Iton. Les façades sont dotées de pans de bois et des encadrements en bois autour des fenêtres. Sur le toit constitué de tuiles plates, on retrouve des lucarnes. A noter qu'à l'angle d'un pignon, à l'étage, se situe une tourelle carré. A son sommet, est placée une girouette.

↳ De par son intérêt architectural, ce manoir doit être maintenu en l'état et restauré à l'identique le cas échéant. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.

Photographie de l'élément à protéger :



Source : Delcampe

Localisation cadastrale :



Elément n°29 : Château de Bordigny

Identification

- N° de parcelle concerné : 27
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin du Château, Breteuil

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Château, pigeonnier et mur de clôture
- Description de l'élément à protéger : Bâtie en 1671, ce château devait être l'habitation d'un ancien corps de ferme. Il apporte une qualité paysagère singulière sur la commune en raison de ses dimensions et du raffinement de ses façades. Etonnement, le chemin d'accès donne sur la façade arrière du château. La façade est essentiellement constituée d'un appareillage en briques et la toiture composée de tuiles plates locales. A proximité du château, se situe un pigeonnier. De forme sphérique, il est constitué de pans de bois et d'une toiture en tuiles plates locales. Le château est délimité par un grand mur de clôture. Ce dernier se compose principalement de silex et de deux colonnes carrées en brique.

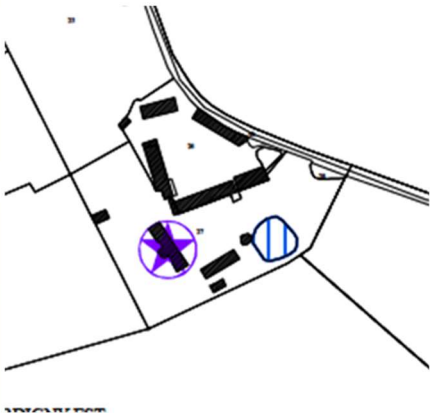
↳ Le château et le pigeonnier doivent être maintenus en l'état et restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. Les rénovations et les réfections sont autorisées dans la mesure où la cohérence de l'ordonnancement des ouvertures (pour le château) et des matériaux, les volumes des édifices et les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont maintenus.

Photographie de l'élément à protéger :




Localisation cadastrale :





Elément n°30 : Chapelle de Bordigny

Identification

- N° de parcelle concerné : 50
- Localisation de l'élément à protéger : Chemin de la Clouterie, Lieu-dit des Petites Bruyères, Breteuil

Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Chapelle
- Description de l'élément à protéger : Située sur un petit espace public à l'intersection de trois chemins, cette chapelle commémorant la passion du Christ, symbolise l'un des points de rencontre du culte religieux. Elle dispose d'un soubassement en pierre, de petite modénature en brique et d'un toit à 2 pans en tuiles plates locales.

↳ Ce lieu sacré appartient à la mémoire collective et doit être préservé en l'état.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°31 – Parc arboré privé

Identification

- N° de parcelle concerné : 598
- Localisation de l'élément à protéger :

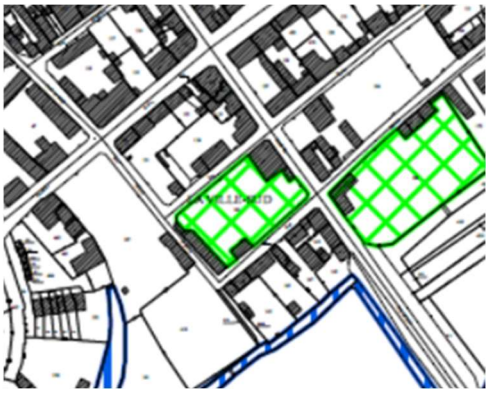
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Parc arboré privé
- Description de l'élément à protéger : Perceptible depuis l'espace public, ce jardin privatif composé d'arbres et d'arbustes forme un écrin végétal au sein du bâti dense du bourg historique de Breteuil. Cet espace constitue le prolongement paysager de la maison de maître située en bordure de la propriété. En conséquence, il participe à la qualité de cette propriété singulière dans le bourg de Breteuil et valorise l'ensemble du quartier.
  - ↳ Cet espace doit être conservé et préservé de toute construction nouvelle (sauf extension des bâtiments existants) et de tout défrichement (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'aménagement paysager particulier, l'utilisation d'essences arbustives et arborées locales est recommandée.

Photographie de l'élément à protéger :




Localisation cadastrale :

Elément n°32 – Parc arboré privé

Identification

- N° de parcelle concerné : 599
- Localisation de l'élément à protéger :

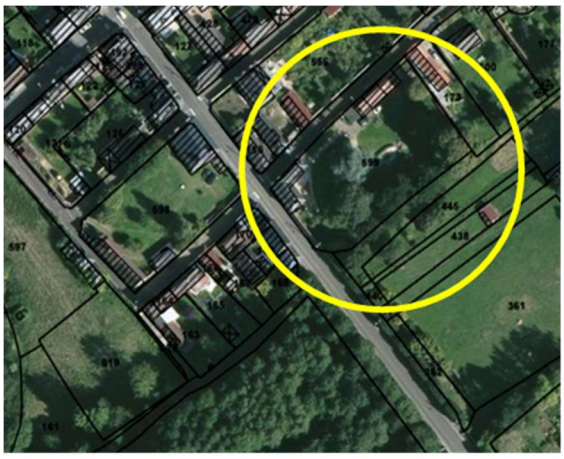
Caractéristique de l'élément à protéger

- Type d'élément à protéger : Parc arboré privé
- Description de l'élément à protéger : Perceptible depuis l'espace public, ce jardin privatif composé d'arbres et d'arbustes forme un écrin végétal au sein du bâti dense du bourg historique de Breteuil. Cet espace constitue le prolongement paysager de la maison de maître située en bordure de la propriété. En conséquence, il participe à la qualité de cette propriété singulière dans le bourg de Breteuil et valorise l'ensemble du quartier.
  - ↳ Cet espace doit être conservé et préservé de toute construction nouvelle (sauf extension des bâtiments existants) et de tout défrichement (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'aménagement paysager particulier, l'utilisation d'essences arbustives et arborées locales est recommandée.

Photographie de l'élément à protéger :




Localisation cadastrale :




Elément n°32 – Arbres remarquables

Identification

- N° de parcelle et localisation des éléments à protéger :
  - Lieu-dit La Pointellière, Cintray – 66
  - Parc de la Poultière – site de la Source, La Guéroulde – 425
  - Lieu-dit de la Croix-Rouge, La Guéroulde – 272 et 270

Caractéristique de l'élément à protéger

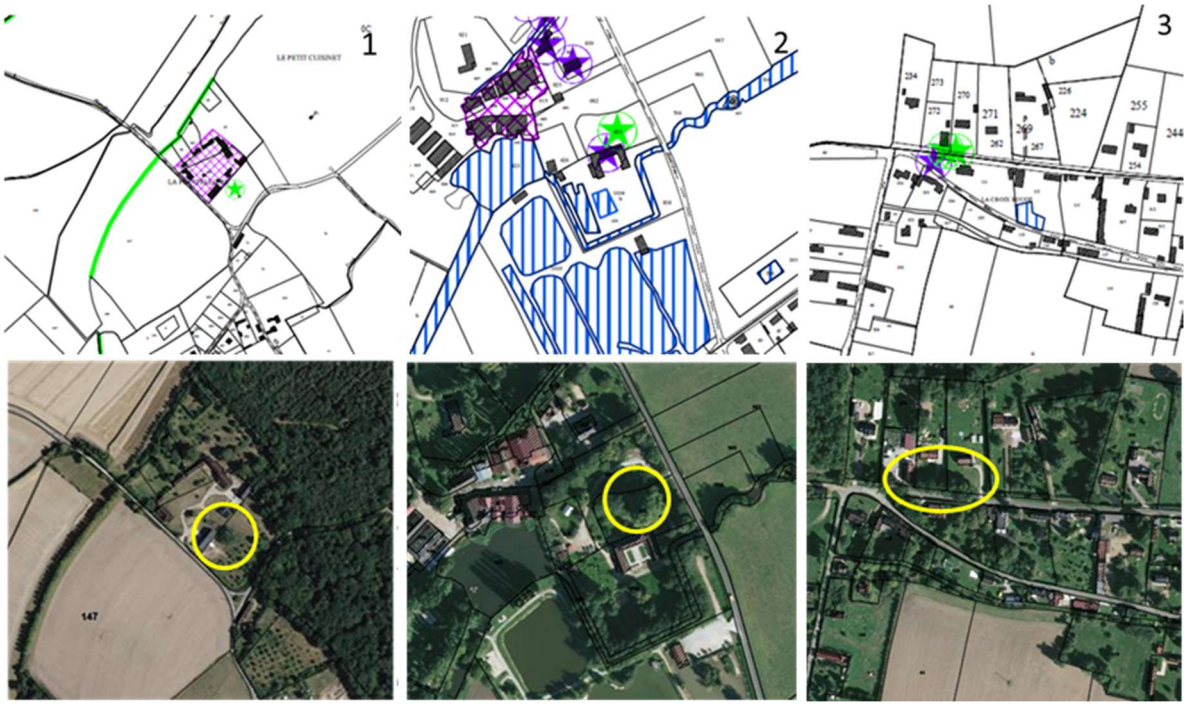
- Type d'élément à protéger : Arbres remarquables
- Description de l'élément à protéger :
  1. Un chêne au Lieu-dit La Pointellière, Cintray
  2. Un platane dans le parc de la Poultière – site de la Source, La Guéroulde,
  3. Cinq chênes au Lieu-dit de la Croix-Rouge, La Guéroulde

  ↳ Ces arbres remarquables par leur ancienneté et leurs dimensions ne doivent pas être abattus.

Photographie de l'élément à protéger :



Localisation cadastrale :



Elément n°33 – Parc arboré privé

Identification

- N° de parcelle concerné : 140, 141, 147, 148
- Localisation de l'élément à protéger : Lieu-dit « le Château de Cintray »

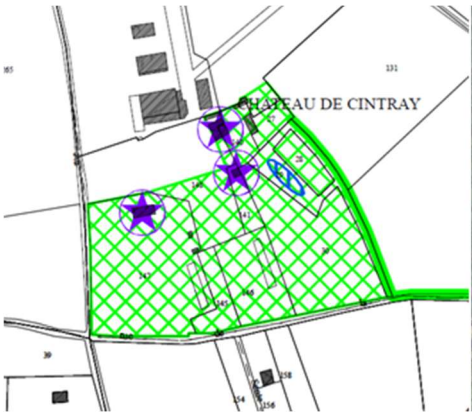
Caractéristique de l'élément à protéger

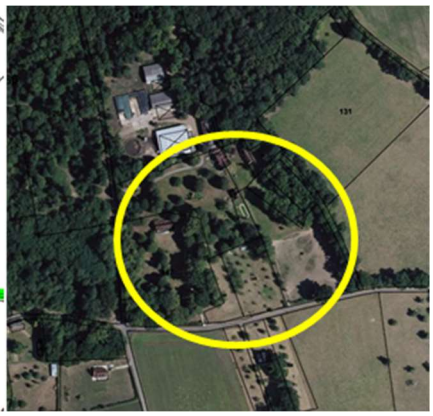
- Type d'élément à protéger : Parc arboré privé
- Description de l'élément à protéger : Perceptible depuis l'espace public, ce parc arboré constitue un prolongement des bois environnants. En conséquence, il participe au fonctionnement et aux continuités écologiques de ce secteur de la commune. Il est à noter la présence d'une mare au sein de la propriété.
  - ↳ Cet espace doit être conservé et préservé de toute construction nouvelle (sauf extension des bâtiments existants) et de tout défrichement (sauf en cas d'arbres malades). En cas d'aménagement paysager particulier, l'utilisation d'essences arbustives et arborées locales est recommandée.

Photographie de l'élément à protéger :




Localisation cadastrale :





ANNEXE 6 : PRECONISATIONS DE GESTION ET D'ENTRETIEN DES ESPACES DE BIODIVERSITE

« Guide régional sur la traduction de la trame verte et bleue :

Je remplace une clôture par une haie ou j'aménage des clôtures perméables

1



Les clôtures constituées de murs, de soubassements et de grillages cloisonnent l'espace et impactent le bon fonctionnement des corridors écologiques.
Il convient de les remplacer par des haies ou d'installer des clôtures permettant le déplacement de la faune.
Cette mesure peut correspondre à des préconisations réglementaires dans les PLU et les SCoT.

REMPLACER UNE CLÔTURE PAR UNE HAIE

Cette opération est très bénéfique : la haie constitue une délimitation perméable et, simultanément, un corridor, une source de biodiversité, d'abri, de zone d'alimentation ou de reproduction pour la petite faune. Au pied, elle offre un biotope favorable à la flore sylvatique.

Cette action sera particulièrement efficace en ville et dans les zones de contact ville – campagne, en continuité des haies bocagères, en bordure des lotissements par exemple.

Considérer le temps de croissance des végétaux.

Concernant la plantation de haies, ses fonctionnalités, l'entretien, se reporter à la fiche n°2.

Veiller à ne pas supprimer une clôture essentielle pour la sécurité et le déplacement de la faune en bordure d'autoroutes ou de voies rapides. Ces clôtures sont parfois éloignées de la route.
Aujourd'hui, elles doivent être installées à proximité de la chaussée (en crête de remblais par exemple) et non pas en limite d'emprise, afin de **libérer les dépendances**. En effet, les talus des déblais et des remblais routiers ou ferroviaires constituent des corridors écologiques appréciables.

3. Fiches-actions

INSTALLER DES CLÔTURES PERMÉABLES

• **Si les clôtures ne servent qu'à délimiter une emprise,** elles peuvent être conçues de manière à être perméables pour la faune sauvage.



Il en existe de nombreux modèles tout à fait perméables aux déplacements des animaux, qu'ils s'agissent de modèles en bois, en ciment...

La clôture herbagère type est adéquate. On peut **limiter le nombre de fils de fer barbelé à 2** (ou 3 au maximum) pour faciliter le passage des animaux sauvages sans prendre de risque pour les vaches ou les chevaux.

• **Si le but de la clôture est de bloquer les accès, plusieurs solutions sont possibles :**

- Une solution intermédiaire peut être trouvée avec des clôtures plus fermées mais **qui permettent le passage des petits animaux.**
- La clôture grillagée à grande maille, de 10 à 15 cm, est aussi perméable à la petite faune.
- La clôture grillagée à maille plus serrée peut être **installée légèrement au dessus du sol** (de manière à ne pas être jointive au ras du sol). On peut laisser un passage de 10 à 20 cm (voire plus) pour la petite faune.
- **Des trous** dans le grillage sont toujours possibles : au minimum 15 x 15 cm.
- Laisser le lierre, le chèvrefeuille, la clématite ou la ronce grimper dans les grillages : les petits animaux pourront s'y agripper.



Bibliographie : Noblet J.-F. et al, Conseil general de l'Isere - Neutraliser les pieges montés pour la faune sauvage – ed. Conseil general de l'Isere, 2010, 34 p.

© Photo 1 : Google Maps
© Photo 2 et 3 : B. Besnard
© Photo 4 : Prototype de Jean-François Noblet

Je plante des haies et les protège dans le PLU

2



© Photos : B. Besnard

A QUOI SERT UNE HAIE ? A TOUT CELA !




1


2


3

© Photo 1 : B. Besnard
© Photo 2 : J.-P. Thorez
© Photo 3 : Google Maps

Aujourd'hui, tout le monde s'accorde à reconnaître les diverses fonctions de la haie. Outre le refuge et le corridor écologiques qu'elle constitue, **le rôle hydraulique est majeur et préoccupant**. Les risques d'inondation et d'érosion augmentent avec la suppression des haies (et des prairies). Les eaux de ruissellement ne s'infiltrent plus suffisamment et les polluants ne sont plus absorbés. Les rivières saturent et recueillent davantage de sédiments et d'éléments chimiques. La flore et la faune aquatiques ou amphibies en pâtissent. **Il est urgent d'en replanter et de les protéger.**

3. Fiches-actions

LES HAIES EN HAUTE-NORMANDIE

Une multitude de formes existe, des plus naturelles dites « champêtres » aux plus contrôlées : haie vive (non taillée), haie brise-vent de haut-jet, haie pluristrate (arbres et arbustes), haie d'arbres têtards, haie de cépées, haie basse taillée comportant quelques grands sujets, haie basse arbustive régulièrement taillée, haie basse de buissons…



Le grand brise-vent des clos-masures cauchois fait partie du patrimoine paysager.
En pays de Bray, la traditionnelle haie basse à jalons offre une clôture végétalisée tout en restant perméable pour la petite faune.



Uniforme, monospécifique (une seule espèce plantée), non attractive pour la flore et la faune, nécessitant beaucoup d'entretien (tailles répétées), avec un effet « banlieue » ou « urbain », très fragile aux attaques d'insectes ou d'intempéries : la haie de thuyas (ou de lauriers) présente beaucoup d'inconvénients et n'est pas recommandée.

PLANTATION

De nombreux guides de plantation de haie existent (préparation du sol, plantation, paillage, taille…). Nous insisterons sur quelques points importants pour la constitution des corridors écologiques :

- **Le respect des distances de plantation** par rapport aux riverains (article L-671 du code civil) : pour les essences supérieures à 2 m, la plantation doit être à 2 m de la limite de propriété, à 0,50 m pour les essences inférieures à 2 m.
- **Choisir des essences adaptées**, à la région, au paysage local, au type de sol, aux caractéristiques écologiques du site (sec, frais, éclairé…), au type de haie retenu.
- **Utiliser des espèces indigènes** (de la région biogéographique). Toutefois, on ne peut exclure de certains espaces verts urbains à **vocation ornementale**, l'utilisation d'espèces horticoles exogènes, appréciées pour leur beauté ou leur résistance à la pollution.
  En dehors de ces cas exceptionnels et dans l'objectif de constituer un corridor écologique, tant en milieu urbain que rural, l'indigénat des essences doit être respecté afin d'éviter la propagation d'espèces exogènes et les risques de pollution génétique.
- **S'approvisionner localement** : ce seront les plants les mieux adaptés, les plus résistants et qui n'entraînent pas de risque de pollution génétique.
- **Diversifier les essences et favoriser les espèces fruitières** (Merisier, Prunellier, Noisetier, Cornouiller, Groseillier rouge…) **et mellifères** (Tilleul à petites feuilles, Erable champêtre, Fusain, Houx, Viorne lantane…), profitables à la faune.

- **Diversifier les strates, source de biodiversité** : arbustives (basse et haute), arborées (basse et haute), pluristrate (possible jusqu'à quatre strates différentes).
- **Le cout d'entretien** d'une haie peut être ramené à **zéro** en privilégiant le port libre, l'absence d'arrosage et le zéro-phyto.
- **Conserver** clématite, chèvrefeuille, lierre, ronce, ortie. Ces végétaux sont des plantes hôtes de nombreux insectes, notamment plusieurs espèces de papillons ; ils nourrissent aussi des oiseaux (fauvette, merle, grive…) à l'automne et en hiver.
- **Créer facilement des corridors écologiques en limite des zones construites ou à construire, en implantant une haie libre** d'un côté ou de chaque côté d'une voie piétonne si possible enherbée (emprise de 10 m de large au minimum en incluant une haie en bordure du sentier).
- **Veiller aux connexions** entre haies, de manière à constituer **un réseau** biologique cohérent.
- Faute de place, vous pouvez **intégrer des petits milieux** ayant des caractères proches de ceux de la haie : un alignement de quelques arbres, trois à cinq arbres en bosquet, un petit verger haute-tige constitué de quelques fruitiers mêlant espèces sauvages et domestiques, a minima un bouquet d'arbustes de grande taille ou un arbre remarquable qui sera mis en valeur par une signalétique (nom de l'espèce…) et un banc…
  Vous trouverez toujours un petit espace public pour cela.



© Photo : B. Bessard

- Les alignements d'arbres situés en entrée de ville de part et d'autre d'une voie, constituent des corridors écologiques tout en incitant au **ralentissement** par effet visuel.
- **Conserver les vieux arbres creux,** ce sont les habitats d'insectes amateurs de terreau issu du bois mort, d'oiseaux cavernicoles, de chauves-souris…
- **Pour la taille, utiliser un lamier (disques) et non pas l'épareuse qui déchiquète les branches ; réserver celle-ci pour faucher l'herbe.**

PROTECTION

Les diverses possibilités de protection dans les documents d'urbanisme sont présentées au chapitre 2.3.2 (Planification territoriale).

Pour rappel :
1) Hors PLU : utilisation de l'article L111-1-6.
2) Dans le PLU : EBC, L123-1-5 III 2°, articles n°1, 7, 11 et 13 du règlement.

CONCRÈTEMENT, SUR LE TERRAIN :

- **De nombreux espaces publics peuvent être plantés de haies** : en bordure d'un terrain de sport, d'un chemin communal, sur la place d'un village, en entrée de ville, à l'occasion d'un aménagement en l'intégrant dès la conception du projet (mail, coulée verte, % obligatoire d'espaces verts dans une ZAC ou un lotissement…).
- Les zones urbaines localisées au contact de forêts doivent intégrées des **continuités boisées** dans le tissu urbain, tant pour leur rôle biologique que paysager. Ces plantations de haut-jets permettront une transition douce entre le milieu boisé et le bâti.

- En terrains privés, la conservation des haies et des alignements d'arbres en marge des parcelles nécessite **une concertation** avec les propriétaires et les exploitants agricoles. Celle-ci peut s'appuyer sur des éléments de **compatibilité agricole** :

  ↳ La haie, l'alignement d'arbres (une ou deux rangées d'arbres de haut-jet) et l'arbre isolé constituent **une « particularité topographique »** au sens des BCAE (Bonnes Conditions Agro-Environnementales nécessaires pour recevoir les aides de la PAC).

  Les exploitants agricoles peuvent donc avoir un intérêt complémentaire à les conserver et les restaurer (en 2013, les éléments topographiques devaient représenter 4% de la SAU). Pour être comptabilisée dans la SAU, la haie ne doit pas dépasser 4 m de large (1m linéaire équivaut à 100 m²).

  ↳ L'implantation de haies peut faire partie de mesures subventionnées dans le cadre de MAEt.

VALORISATION

La CUMA Haies'nergie et Territoires de Seine-Maritime propose chaque année des chantiers de déchiquetage, en passant dans les exploitations avec la déchiqueteuse à grappin de la CUMA Innov'61 (Cf. contacts).



© Photo : J.-Y. Ferret Bocabec Productions

- **Bois-énergie bocager**

Les haies ont toujours été utilisées pour le **bois de chauffage**. Aujourd'hui, les propriétaires ou les exploitants disposant d'un très grand linéaire peuvent utiliser directement ou bien vendre cette ressource énergétique, locale et renouvelable.
Le bois sera **déchiqueté en petits fragments ou « plaquettes »** à l'aide d'une déchiqueteuse (les grands modèles disposent d'un grappin). Le bois fragmenté nécessite un séchage durant 6 à 8 mois avant d'être brûlé.
Une filière locale peut être organisée avec une coopérative ou un réseau de producteurs de bois, une ou plusieurs petites collectivités rurales. Avec l'aménagement d'un réseau de chaleur, le bois-énergie sert ainsi à chauffer la mairie, l'école, la cantine, divers bâtiment publics, pour un coût de transport quasi nul.
De telles filières sont en cours de développement au sein du PNR des boucles de la Seine normande et dans le pays de Bray.
Vous pouvez aussi soutenir cette filière en mettant un terrain à disposition pour construire une aire de stockage et de séchage du bois fragmenté.

⚠ Il faut toutefois **veiller à la gestion du bocage à l'échelon intercommunal**, de manière à ne pas systématiser la taille des haies vives en haies de 80 cm, à ne pas multiplier les taillis à courte rotation, à ne pas épuiser la ressource.

- **Bois Raméal Fragmenté (BRF)**

Il permet de fertiliser et d'améliorer la structure du sol à partir de bois finement fragmenté. Il aide à la restructuration de l'humus et remplace les engrais chimiques. Cet intérêt peut être exploité sur des parcelles particulièrement sensibles aux intrants (champs captants) ou dont les sols sont fragiles ou épuisés.

- **Litière animale et paillage horticole**

Les branches fragmentées en copeaux pourront être aussi valorisées comme litière animale ou utilisées en horticulture.

Bibliographie : références comportant des conseils et liste d'espèces préconisées téléchargeables gratuitement.
- Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande - Conseils pour réussir votre haie champêtre – éd. PNR BSN, 8 p.
- Cornier T. et al, Centre Régional de Phytosociologie / Conservatoire Botanique National de Bailleul – Guide pour l'utilisation d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Nord-Pas de Calais - éd. Centre Régional de Phytosociologie, CBNBL, 2011, 48p.
- AREHN - Planter des haies champêtres, un geste écocitoyen – éd. AREHN, coll. Connaître pour agir n°11, 2000, 4p.
- CAUE 76 – Plusieurs petits guides et conseils dont : La haie en Seine-Maritime, Plantation et taille de formation, L'entretien de la haie en Seine-Maritime.

Je restaure une mare ou un fossé

3



© Photos : B. Besnard

A QUOI SERT UNE MARE ? A TOUT CELA !





© Photos : B. Besnard

La mare est **un élément essentiel des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue.** Au sein des plateaux, c'est l'unique milieu naturel offrant de l'eau et une végétation amphibie. C'est donc un relais vital pour les amphibiens (grenouille, triton), les oiseaux (perdrix par exemple), les insectes (notamment les libellules) ou les mammifères (chevreuil, chauves-souris…) ayant besoin d'eau lors de leur déplacement.
Au-delà de la forte biodiversité qu'elles recèlent, les mares sont nécessaires à l'homme qui les a aménagées, hier comme aujourd'hui, en particulier pour une gestion durable de la ressource en eau. Souvent délaissées, sinon remblayées, il est urgent de les inventorier et de les réhabiliter.

3. Fiches-actions

AMENAGEMENT

Zone de contacts entre l'eau et la terre, la mare est un écosystème rapidement riche en biodiversité. De petites dimensions, elle est simple et peu coûteuse à créer ou à restaurer.

- Pour la conservation des populations d'amphibiens fortement menacées, il est préférable de cibler **un réseau**, c'est-à-dire **au minimum deux ou trois mares** dans un rayon de 500 m, à moins que d'autres mares soient déjà présentes (et en bon état) dans les environs proches.
- Les dimensions doivent être comprises entre **30 et 1000 m²** (au-delà, pour la création d'une grande mare tampon par exemple, la constitution d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera obligatoire).
  Choisir un point bas, éclairé à semi-ombragé, pas trop éloigné d'une haie ou d'un bosquet. La mare ne doit pas être en communication avec un ruisseau et à une distance d'au moins 10 m. (35 m. si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 m.).
- La creuser de septembre à février, peu profondément : de 60 à 150 cm au centre suffisent, avec des berges en pente douce, des tracés irréguliers et des paliers de préférence.
  Pour assurer l'étanchéité utiliser une bonne épaisseur d'argile naturelle (20 à 30 cm bien tassée) ou une géomembrane bentonitique ; ne pas utiliser de bâche en PVC.

> ! Les déblais doivent être déposés en dehors de toute zone humide et du lit majeur de cours d'eau.

- Une mare tampon (forte rétention des eaux de ruissellement) devra être équipée d'un tuyau pour le débit de fuite.
- **Laisser la flore et la faune coloniser spontanément le milieu.** Les espèces pionnières seront bien adaptées au biotope. Vous pouvez amorcer la végétalisation en plantant quelques pieds d'espèces végétales indigènes et locales de plantes de bordure : Iris jaune, Salicaire, Plantain d'eau, Sagittaire, Menthe aquatique... Ne pas introduire de roseaux ou de massettes, espèces rapidement envahissantes, ni d'espèces exotiques : Myriophylle du Brésil, Elodée de Nutall, Lentille d'eau minuscule... (fiche n°8).
- Ne pas planter d'arbres juste en bordure (la chute des feuilles accélérerait l'envasement) ; ne pas introduire de grenouilles exotiques ou de poissons rouges pour préserver les espèces animales indigènes.

ENTRETIEN et RESTAURATION

- **Le curage** sera nécessaire si la mare est atterrie, c'est-à-dire remplie de vase, de terre, de feuilles qui réduisent significativement ses dimensions y compris la profondeur, et sa fonctionnalité écologique (perte de diversité biologique, peu d'insectes).

  Il sera **partiel**, pour un tiers ou la moitié de la surface de la mare car il faut préserver les espèces animales vivant dans la végétation et la vase ; le curage peut être réalisé de novembre à janvier. Les autres parties seront curées les années suivantes. Un curage total n'est justifié que si la mare ne contient presque plus d'eau (ou ne peut plus en absorber). Il est conseillé de conserver la vase extraite 2 à 3 jours à proximité pour que les petits animaux puissent rejoindre la mare. Puis la déposer ailleurs, notamment si la mare est située en zone humide (zone réglementée).
  La vase peut servir pour fertiliser des terres agricoles.


1


2


3


4


5


6

© Photo 1, 2, 4 et 6 : B. Besnard
© Photo 3 : J.-Y. Ferret Beaubec Productions
© Photo 5 : José Sousa

Toujours faire **un diagnostic initial** comportant des inventaires avant d'entreprendre des travaux de restauration car c'est un milieu fortement potentiel pour abriter des espèces fragiles et légalement protégées.



Fossé apparemment banal rempli d'Hottonie des marais, une plante légalement protégée.

- **Si besoin** (tous les deux à trois ans), faucarder (faucher) la végétation rivulaire entre octobre et janvier ; en conserver toujours une partie car c'est l'habitat d'espèces animales sensibles. Les mares riches en algues ou complètement recouvertes de lentilles d'eau indiquent un enrichissement nutritif élevé (azote, phosphore…) : ces plantes peuvent être prélevées manuellement avec un râteau ou délicatement avec un grappin mécanique.
- Pour assurer pleinement leur fonction de réservoir ou de corridor biologique, les mares forestières doivent être suffisamment éclairées. Ainsi, les plantes aquatiques et amphibies pourront se développer et accueillir les animaux aquatiques qui dépendent d'elles (larves d'insectes aquatiques, pontes d'amphibiens…).
- En hiver, si la surface a gelé, y faire un trou car les grenouilles et les tritons hibernent souvent dans le fond et ont besoin d'air.
- Surveiller la propreté de la mare et de ses abords.



FOSSES, NOUES

Le fossé est tout d'abord un drain visant à assécher les milieux humides. Toutefois, il s'agit bien d'un corridor écologique lorsqu'une végétation amphibie ou aquatique s'y développe et permet l'accueil et le déplacement de la faune (lieu de ponte des libellules dans la végétation rivulaire, par exemple).
Les réseaux de fossés présentent un fort potentiel pour la trame verte et bleue qu'il convient de protéger et de valoriser. Le curage doit rester exceptionnel et réalisé avec parcimonie afin de maintenir le milieu vivant.



- **Préserver le biotope et les populations végétales et animales** qui s'y développent tout en veillant à la fonctionnalité hydraulique (section potentiellement en eau, suffisante). Si la végétation est trop développée (roselières, cariçaies, mégaphorbiaies denses), la faucher mais en préservant une partie (alternance de zones garnies et dégarnies). Ne pas introduire de végétaux exotiques.

PROTECTION (voir aussi le chapitre 2.3.2 planification)



Les mares constituent une « particularité topographique » au sens des BCAE (Bonnes Conditions Agro-Environnementales, nécessaires pour recevoir les aides de la PAC) ; les exploitants agricoles peuvent donc avoir un intérêt complémentaire à les conserver et les restaurer (en 2013, ces éléments topographiques devaient représenter 4% de la SAU).
La restauration de mares fait partie des mesures subventionnées dans le cadre des Mesures Agro-Environnementales (exemple : réhabilitation de mares d'intérêt hydraulique : 135 € par mare / an).

Fragmentation routière

Vous avez repéré un bon nombre de grenouilles ou de crapauds écrasés sur une route. Signaler l'endroit à la DREAL. Sans modification importante de l'environnement, les amphibiens repasseront toujours par le même chemin l'année suivante.
Vous pouvez organiser une opération de sauvetage des animaux lors de leur passage migratoire avec des personnes de la commune ou l'école. Il s'agira de poser des filets amovibles et de transférer les animaux de part et d'autre de la route. Vous pouvez être accompagné par une association locale ou le Conservatoire d'Espaces Naturels qui organise chaque printemps des opérations « Fréquence Grenouille ».



De nombreux acteurs et ressources peuvent vous aider (voir les sites Internet) : CARDERE (animations, malle pédagogique sur la mare), AREHN (bibliographie, Connaître pour agir n°69 : La mare, patrimoine et biodiversité, expositions…), CAUE 27 et 76 (guides), PNRBSN, agglomérations, communautés de communes (inventaires, animations…).

© Photo 1, 2, 3 et 5 : B. Besnard
© Photo 4 : J.P. Thorez - AREHN

Mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue du Roumois au travers d'un programme expérimental de réhabilitation des mares communales.

Le Pays du Roumois s'est penché sur son patrimoine aquatique local : les mares, très nombreuses sur ce plateau.

Au cours de la période 2011-2013, à titre expérimental, avec le soutien de l'Agence de l'Eau Seine Normandie (AESN), du Conseil Général 27, de l'Etat et de la Région Haute-Normandie, il s'est engagé dans un **vaste programme de réhabilitation** des mares communales de portée paysagère, écologique et hydraulique.

QUELLES ONT ETE LES ETAPES DANS LA CONSTRUCTION DU PROGRAMME ?

- Dans le cadre des **Contrats Globaux et territoriaux** avec l'Agence de l'Eau de 1999 à 2008 : réalisation d'études hydrauliques et d'aménagement de lutte contre le ruissellement ;
- Fin 2008 : décision d'une **étude approfondie** des mares sur le territoire ;
- Printemps – été 2009 : première campagne de recensement des mares et de leur état sur la base du volontariat des communes et des particuliers ;
- **Diagnostic global** des mares recensées, **caractérisation** des mares communales et de leur vocation, **identification des problèmes** récurrents : envasement, instabilité des berges, comblement, réduction de la surface en eau, présence d'espèces végétales invasives... ;
- **Priorisation** des mares selon le niveau de perturbation des fonctions hydraulique, écologique, patrimoniale : phase en trois tranches de travaux 2011-2013 ;
- **Montage** administratif, juridique et technique et lancement de l'opération



TRAVAUX ET FINANCEMENT

43 mares au total pour un total de 1,3 M€ de travaux (30 000 €/mare en moyenne)

- Travaux de **réhabilitation** : curage, stabilisation des berges, arrachage et exportation des plantes invasives...
- Des travaux à l'automne et à l'hiver, période propice aux travaux et respectant les périodes de reproduction des amphibiens ;
- Mise en place parallèlement d'un **suivi scientifique** des mares pour mieux appréhender la richesse avérée de la biodiversité.

Le projet a été financé par Etat, Agence de l'eau, la Région et le Département 27, à hauteur de 80% en études et en travaux.

ORGANISATION ET PARTENAIRES IMPLIQUES DANS LA DEMARCHE

- Le Syndicat d'Aménagement du Roumois (SYDAR) comme coordonnateur administratif et technique
- Les communes/CDC maitres d'ouvrages
- Un assistant à maitrise d'ouvrage
- Une maitrise d'œuvre pour la définition des travaux
- Les entreprises de travaux
- Un opérateur pour le suivi scientifique
- Un comité de pilotage associant les financeurs et d'autres partenaires techniques
- Des réunions de chantier associant les partenaires

Partenaires associés : représentants des financeurs (Agence de l'Eau Seine Normandie, Région, Département 27, Etat,...), Conservatoire d'Espaces Naturels de Haute-Normandie, PNR des Boudes de la Seine Normande, AREHN, AREAS...

TRAME VERTE ET BLEUE ET PERSPECTIVES

Parallèlement à cette opération, l'état des lieux des mares et la prise en compte des zones humides du territoire a pu être réalisé au cours de la période 2011-2013 pour l'ensemble des mares du Pays du Roumois (plus de 1000 mares recensées, une moyenne de 19 mares/commune). Cela a permis **d'identifier la matrice de la Trame Verte et Bleue du SCoT** en identifiant les corridors écologiques, aquatiques et le réseau de mares à valoriser.

Le SCoT ayant été arrêté en 2013, ce programme a joué un rôle de facilitateur pour la pédagogie autour du volet Trame verte et bleue et a pris le sens d'une première opération de mise en œuvre.

L'application de cette TVB se poursuivra au travers **des documents d'urbanisme et par une animation de terrain** permettant de travailler aux questions d'entretien et de sensibilisation des publics dans le cadre de l'Agenda 21 local (élus, services techniques, habitants, touristes...).

Je préserve les bords de ruisseaux et de rivières

9



© Photo 1 et 2 : B. Besard / © Photo 3 : J. Lalitte

La rivière est à la fois **un important réservoir** de biodiversité, **un corridor écologique** pour de nombreuses espèces et **un obstacle** pour certaines espèces terrestres.

Du fait du caractère linéaire et étendu des cours d'eau et de leur importante fragmentation (seuils, pollution...), la continuité écologique de ces milieux est devenue une préoccupation majeure depuis une vingtaine d'années (loi sur l'eau de 1992).

La restauration de la continuité **aquatique**, fondamentale pour le déplacement des poissons, a été évoquée dans la première partie de ce guide. Il est important de se préoccuper aussi de **la continuité des milieux naturels riverains** tout en s'assurant de **la conservation de zones potentiellement inondables** du lit majeur.

HABITATS DES RIVES

Les abords des ruisseaux et des rivières sont occupés par divers milieux naturels ou agricoles :

La ripisylve est **une frange boisée**, constituée par un alignement d'arbres (aulnes, saules, frênes) ou par d'exceptionnelles **petites zones boisées humides** (aulnaie-frênaie). Elle présente de multiples intérêts :

- Elle **stocke des masses d'eau** en provenance du bassin versant et permet d'écrêter **les crues**,
- Elle abrite **une biodiversité** importante (insectes, crustacés, poissons, plantes, oiseaux, mammifères, amphibiens...), permet **le déplacement** de la faune et la dissémination de la flore,
- Elle contribue à **l'épuration** et à la qualité de l'eau (stockage et recyclage des nutriments),
- Elle permet **le maintien des berges** face aux crues,
- Elle a **un effet brise-vent et micro-climatique** (ombrage, fraîcheur),
- Elle participe au **paysage** des vallées.

Parfois, des berges encore douces ou d'anciens bras plus ou moins comblés abritent **des micro-milieux : des petites roselières, des mégaphorbiaies, des cariçaies, d'anciennes cressonnières**... Ces habitats ont un rôle écologique majeure de zone tampon, de diversification biologique (due au courant calme) et de corridor écologique.
Dans de nombreux cas, les berges sont pentues et les milieux sont simplement enherbés, correspondant aux **traditionnels herbages ou aux bandes tampon** entre la rivière et les cultures latérales. Les prairies sont souvent bordées de **haies vives** ou quelquefois d'arbres **têtards**, riches écosystèmes.

Les prairies humides fauchées, au cortège floristique varié et remarquable, sont exceptionnelles.

Les couverts enherbés de quelques mètres de large, constitués surtout de ray grass anglais et dépourvus de haies, sont nettement moins intéressants pour la biodiversité mais peuvent quand même servir de **corridor**. En outre, ils tamponnent les ruissellements latéraux comportant des intrants (pesticides, fertilisants).



GESTION ET RESTAURATION ECOLOGIQUES



- Il convient tout d'abord de **s'assurer de la continuité** de ces espaces relais, sur sa commune et sur celles, limitrophes : continuité le long de la rivière et en travers de la vallée, avec les autres milieux supports des coteaux. Vérifier réellement sur le terrain et au besoin, contacter les propriétaires et les locataires pour voir ce qu'il est possible de faire.

- **Laisser la ripisylve se développer**, tout en équilibrant sur un linéaire suffisamment long, les zones d'ombre et d'éclaircie. Ne couper des arbres que dans les situations de très fort embroussaillement ou de risque élevé de chablis.



- Conserver au maximum des **zones boisées au contact des parcelles cultivées ou artificialisées**.

- Pour l'entretien des ripisylves, pratiquer **un élagage doux et seulement si nécessaire** (pas de coupe chaque année).

- Aider à la conservation **des têtards**, même très vieux, car ils abritent alors dans leur cavité, des espèces très rares de coléoptères, des chauves-souris, des oiseaux...) ; il faut une **taille régulière** et rapprochée les premières années, afin de former « la tête ».



- **Les clôtures** sont utiles pour limiter l'accès de la rivière aux bovins mais doivent rester perméables à la faune sauvage (dans la clôture herbagère, limiter le nombre de fils de fer barbelé à 2 ou 3 au maximum).

- Aménager **des accès pour l'abreuvement** du bétail afin de ne pas détériorer les berges et sa végétation.

© Photos : B. Besnard

- Ne pas introduire **d'espèces exotiques** notamment dans les jardins bordiers.

- **Ne pas utiliser de produits phytosanitaires**, ni de fertilisants sur les milieux riverains, et à moins de 5 m de la rivière dans tous les cas (interdiction réglementaire).

- Conserver quelques **micro-falaises** pour certains oiseaux nicheurs : le Martin pêcheur ou l'Hirondelle de rivage.

- Attention **aux ponts** : vérifier si un **passage à sec** pour la petite faune est possible. Dans le cas inverse, aménager des petits passages étroits en maçonnerie ou avec des blocs rocheux ou encore des planches.

Respecter les chauves-souris qui s'y installent ou équiper les ouvrages de nichoirs spécifiques à ces animaux (Cf. le Groupe Mammalogique Normand).

- **Ne pas planter de peupleraies** : elles détruisent les zones humides latérales ; de plus, l'enracinement des cultivars de peupliers étant superficiel, il ne protège pas les berges et multiplie les risques de chablis.

- Surveiller et éliminer **les espèces exotiques envahissantes**.

- Avant tout travaux, **faire un diagnostic et une évaluation**. Les syndicats intercommunaux de bassin versant et les fédérations des associations de pêche peuvent vous accompagner. Plus particulièrement, il convient de vérifier l'absence d'impacts sur **les espèces protégées, leurs lieux de vie et leurs corridors**, ou bien alors adapter le projet ou le plan des travaux envisagés. L'évaluation des effets doit tenir compte de l'amont et de l'aval.

- La restauration de la stabilité des berges, effectuée par des techniques de **génie végétal** (plantation de végétaux, bouturage, marcottage, fascine…), permettra d'allier les intérêts hydrauliques, anti-érosifs et écologiques.
  Ce peut être une opportunité pour restaurer une berge en pente douce, où pourront se développer des espèces aquatiques et amphibies variées, replanter la ripisylve en aulnes ou en saules.


1


2


3


4

© Photo 1 et 4 : Sergey Yeliseev
© Photo 2 et 3 : B. Besnard

• Il est aussi possible de **renaturer** un bras comblé, un marais asséché par une peupleraie ou une saulaie, recréer des méandres, valoriser des « annexes hydrauliques », planter des haies dans des zones d'expansion de crues...



© Photos : B. Besnard

• L'aménagement d'un sentier, si besoin, devra être réalisé **suffisamment loin du bord** afin de pas déstabiliser la berge, ni supprimer la végétation riveraine.

PROTECTION

Inscrire dans les éléments du patrimoine écologique et paysager du **PLU**, la ripisylve, les haies, les alignements de têtards.

Les milieux bordant les rivières sont très souvent **des zones humides**. Elles sont définies et protégées par la loi (art. 211-1 du code de l'Environnement). Les travaux ou les aménagements les concernant sont encadrés par une réglementation spécifique à laquelle il convient de se référer (déclaration ou autorisation). La cartographie des zones humides de la région est accessible depuis le site de la DREAL (Carmen, « inventaire des zones humides »).

De nombreuses expériences sont à voir dont celle de la communauté de communes du canton de Cormeilles (27), concernant la restauration écologique de **la Calonne**, ou bien encore, la renaturation complète de **la Fontenelle** en aval de l'Abbaye de Saint Wandrille Rançon (76).

ANNEXE 7 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.
  Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.
  Il peut également être sursis à statuer :
  1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
  2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
  3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
  Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
  Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois

suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

  La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L.151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- L.151-9 : Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

  Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

  Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

- L.151-10 : Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

  1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

  2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et

forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L.151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
  1° Des constructions ;
  2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
  3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- L.151-14 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.
- L.151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- L.151-16 : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

- L.151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.
- L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.
- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

- L.151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
  1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
  2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
  3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
  4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
  5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CITADIA

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

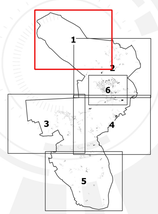
Département de l'Eure (27)

Plan Local d'Urbanisme

de Breteuil

Documents graphiques

PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Arrêt	Approbation	Déclaration de projet
21/12/2016	21/02/2018	16/09/2020

Echelle 1:5000 ème

Planche N° 1

LEGENDE

- Limite de zone
- A
- N
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de "article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Périmètre de protection des captages
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Indice d'origine karstique
- Carrière souterraine

Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

0 250 500 m

CITADIA

[L'INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

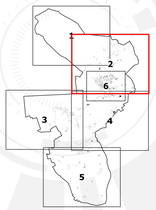
Département de l'Eure (27)

Plan Local d'Urbanisme

de Breteuil

Documents graphiques

PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Arrêté	Approbation	Déclaration de projet
21/12/2016	21/02/2018	10/09/2020

Echelle 1:5000 ème

Planche N° 2

LEGENDE

- Limite de zone
- A
- N
- Changement de destination possible au titre de l'article L.123-1-5
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de "article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (parc ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Emplacement réservé
- Périmètre de protection des captages
- Zone tampon inconstructible de 10 mètres
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Indice d'origine karstique
- Carrière souterraine
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)

Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

0 250 500 m

CITADIA

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

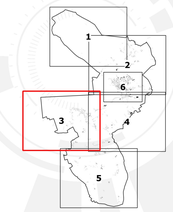
Département de l'Eure (27)

Plan Local d'Urbanisme

de Breteuil

Documents graphiques

PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Arrêt	Approbation	Déclaration de projet
21/12/2016	21/02/2018	16/09/2020

Echelle 1:5000 ème

Planche N° 3

LEGENDE

- Limite de zone
- A
- N
- Arbre
- Changement de destination possible au titre de l'article L.123-1-5
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de "article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'"eau ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de protection des captages
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)

Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

0 250 500 m

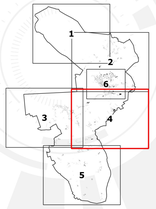
Département de l'Eure (27)

Plan Local d'Urbanisme

de Breteuil

Documents graphiques

PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Arrêté	Approbation	Déclaration de projet
21/12/2016	21/02/2018	16/09/2020

Echelle 1:5000 ème

Planche N° 4

LEGENDE

- Limite de zone
- A
- N
- Arbre
- Changement de destination possible au titre de l'article L.123-1-5
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de "article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (parc ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Emplacement réservé
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Zone tampon inconstructible de 10 mètres
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Carrière souterraine
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)

Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

0 250 500 m

CITADIA

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

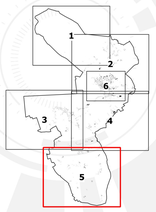
Département de l'Eure (27)

Plan Local d'Urbanisme

de Breteuil

Documents graphiques

PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Arrêt	Approbation	Déclaration de projet
21/12/2016	21/02/2018	16/09/2020

Echelle 1:5000 ème

Planche N° 5

LEGENDE

- Limite de zone
- A
- N
- Arbre
- Changement de destination possible au titre de l'article L.123-1-5
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de "article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Recul minimum à respecter depuis les emprises publiques
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (parc ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d"eau ...)
- Emplacement réservé
- Elément identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Indice d'origine karstique
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)

Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

0 250 500 m

CITADIA

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

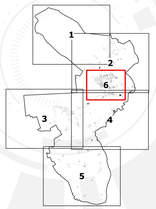
Département de l'Eure (27)

Plan Local d'Urbanisme

de Breteuil

Documents graphiques

PLAN DE ZONAGE



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Arrêt	Approbation	Déclaration de projet
21/12/2016	21/02/2018	16/09/2020

Echelle 1:2500 ème

Planche N° 6

LEGENDE

- Limite de zone
- A
- N
- Changement de destination possible au titre de l'article L.123-1-5
- Identification des continuités douces au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de "article L151-23 du Code de l'Urbanisme (haie ...)
- Linéaire commercial faisant l'objet de dispositions spécifiques au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (parc ...)
- Elément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (mare, cours d'eau ...)
- Emplacement réservé
- Zone tampon inconstructible de 10 mètres
- Zone tampon inconstructible de 15 mètres
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Carrière souterraine
- Zone inondable (source : atlas des zones inondables - DDTM de l'Eure)

Liste des emplacements réservés

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	797 m²	Création d'un chemin	Commune
ER n°2	267 m²	Aménagement paysager de la mare	Commune
ER n°3	745 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune
ER n°4	1433 m²	Installations de loisirs et voie d'accès	Commune
ER n°5	93 m²	Création d'un accès pour piétons	Commune

0 250 500 m