



PRÉFECTURE DE CÉRE
16 MARS 2011
ARRIVÉE

Commune de
BRETIGNY

ANNEXE
A LA CARTE COMMUNALE
Cahier de recommandations
architecturales
et paysagères





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



Sommaire

1. Recommandations sur les accès, l'orientation et l'implantation des constructions.....page s 2 à 11
2. Recommandations sur la prise en compte de la gestion des eaux pluviales et des phénomènes de ruissellements.....page 12 à 14
3. Recommandations sur l'aspect extérieur des constructionspages 15 à 34
4. Recommandations sur l'accompagnement paysager des constructionspages 35 à 52
5. Note sur la préservation des éléments remarquables du paysage.....page 53 à 54
6. Note sur la préservation du bâti patrimonial.....page 55 à 57



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



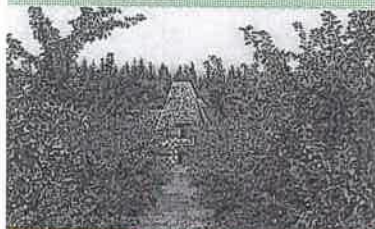
Préambule

Ces quelques recommandations architecturales et paysagères n'ont pas valeur de règlement et ne sont pas opposables aux pétitionnaires. Elles ont simplement pour objectif d'informer et de sensibiliser les pétitionnaires pour les guider dans leurs projets de constructions.

Il ne s'agit que de simples conseils qui ont vocation à assurer une bonne intégration des constructions dans le site et la préservation des secteurs traditionnels, caractéristiques du paysage communal.

FEVRIER 2011

Page 3



COMMUNE DE
BRETIGNY

Annexe à la Carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



Préambule

Un hameau, le bourg, la campagne sont autant de paysages avec une identité propres. Une fois construite, une nouvelle maison fait partie d'un paysage. Chaque pétitionnaire qui décide de bâtir participe à la construction collective d'un paysage.

Le paysage est en effet l'oeuvre de chacun et l'oeuvre de tous.

L'introduction dans un paysage d'une nouvelle construction va, selon son aptitude à s'y intégrer, soit en renforcer le caractère, soit en cas contraire en modifier irréversiblement l'aspect.

Une intervention maladroite ou inappropriée peut encourager, par son exemple, l'implantation d'autres constructions du même type qui peu à peu, gommeront les spécificités et l'identité du paysage.

FEVRIER 2011

PAGE 4



COMMUNE DE
BRETIGNY

Annexe à la Carte
communale

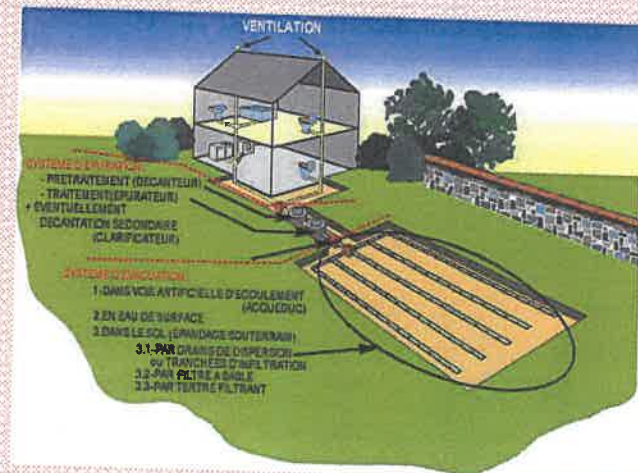
Cahier de recommandations architecturales et paysagères



1. Contraintes liées à l'assainissement autonome (Application de l'Article R111-10 CU)

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et adaptés à la fois aux caractéristiques pédo-logiques de la parcelle et à la capacité d'accueil de la construction.

- ⇒ Favoriser l'aération du bâti en accord avec l'offre d'habitat rural de la commune, et un bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif en implantant les constructions sur des parcelles d'une superficie de 1200 m² minimum





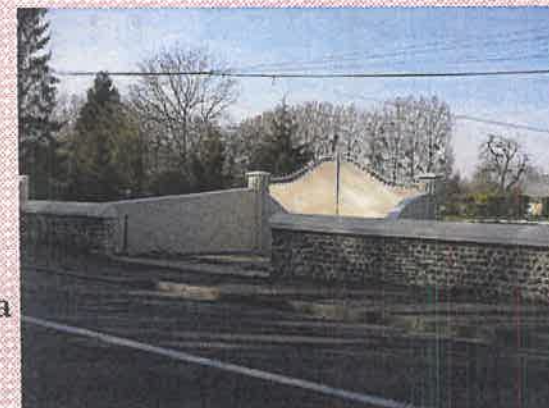
Cahier de recommandations architecturales et paysagères



1. Accès aux constructions (Application de l'Article R111-5 CU)

- ⇒ Assurer un **recul** de **5 mètres** minimum des portails par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique.

Cette recommandation facilitera la **circulation** et le **croisement de deux voitures** sur les voies étroites de la commune et permettra aux automobiles de stationner dans l'entrée de la propriété, sans déborder sur le domaine public de la commune. Par ailleurs, recommander la création d'accès, perpendiculairement à la voie publique, améliore la **sécurité des usagers** en leur assurant une **meilleure visibilité**.





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



1. Orientation des constructions

⇒ Tirer le meilleur parti du **rayonnement solaire** et de la **circulation naturelle de l'air** (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans l'orientation et la conception de la construction dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

Autrement dit, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra **optimiser l'exposition au Sud** (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des **apports solaires passifs** et limiter les ouvertures au Nord...

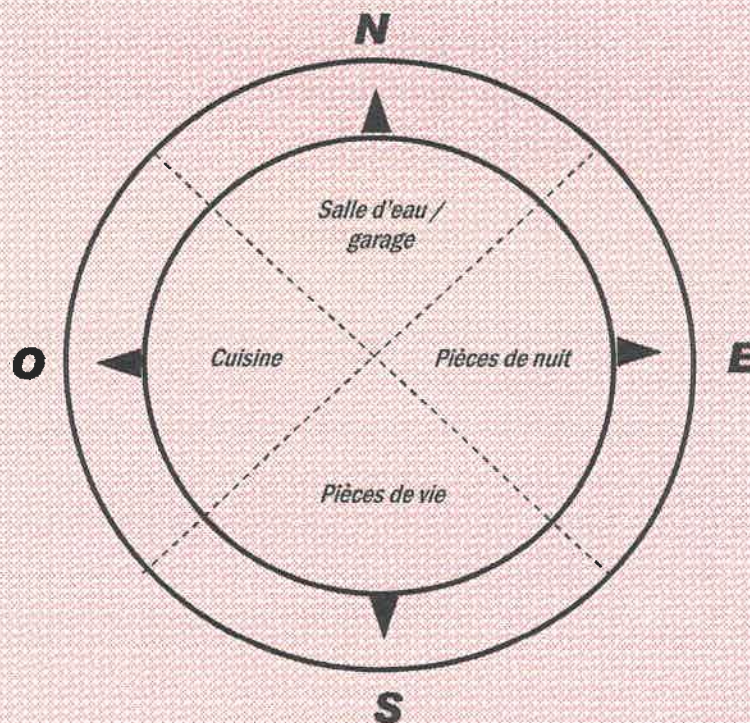
Il est conseillé de disposer les **pièces de l'habitation** en cohérence avec l'orientation définie; en d'autres termes, de privilégier les pièces de vie au Sud ou au Sud-Ouest et les couloirs, garages et pièces vides au Nord. Enfin, il faut adapter l'architecture à l'exposition et disposer des « brises soleil » ou des avant toits sur la façade Sud afin de protéger les ouvertures contre les rayonnements solaires.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères

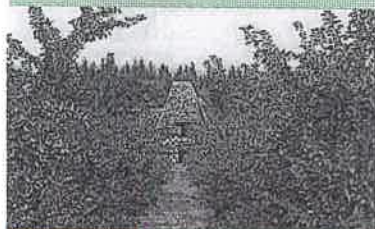


1. Orientation des constructions



FÉVRIER 2011

Page 8



COMMUNE DE
BRETIGNY

Annexe à la carte
communale

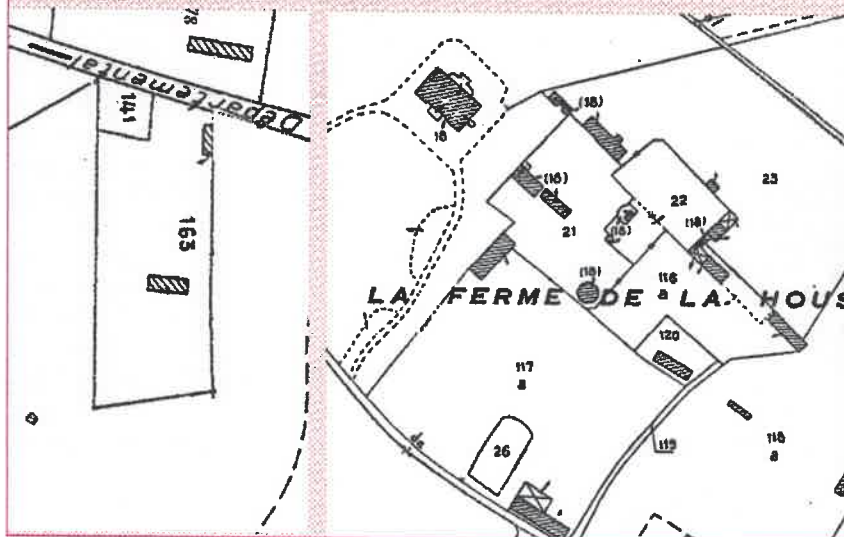
Cahier de recommandations architecturales et paysagères



1. Implantation des constructions (Application de l'Article R111-17 CU)

Le bâti traditionnel est:

- soit implanté avec de larges retraits par rapport à la voie publique, favorisant l'insertion des constructions dans le paysage en diminuant l'impact de leur hauteur et en permettant la création de cours fruitières entre la voie et la construction



Bâti traditionnel en large retrait (Hameau du Hamel)



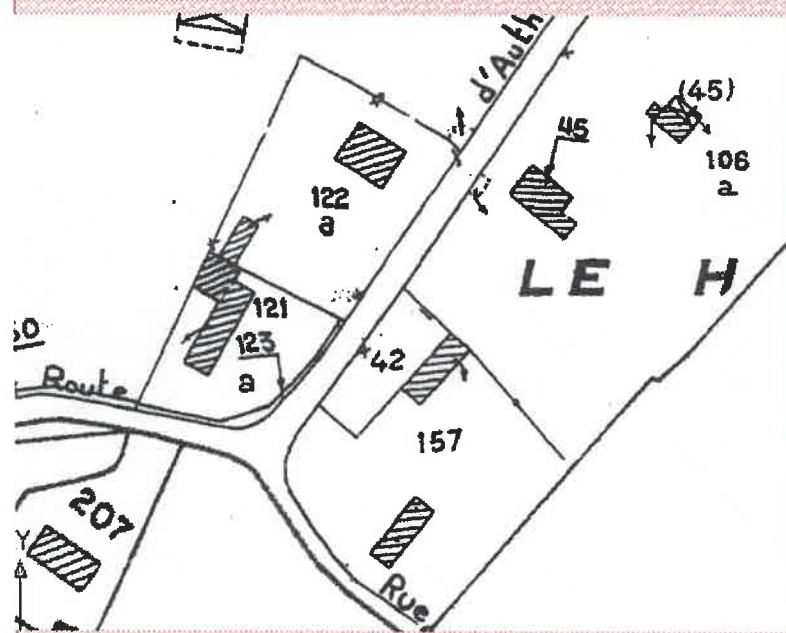
Cahier de recommandations architecturales et paysagères



1. Implantation des constructions (Application de l'Article R111-17 CU)

Le bâti traditionnel est :

- soit implanté à très faible distance des voies (essentiellement des annexes)





COMMUNE DE
BRETIQNY

Annexe à la Carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



1. Implantation des constructions (Application de l'Article R111-17 CU)

Le **bâti contemporain**, quant à lui, répond à des logiques d'implantation différentes, motivées essentiellement par les **coûts d'aménagement** (raccordement aux réseaux, réalisation de voies d'accès, configuration parcellaire plus réduite...) et par une recherche optimale des **effets héliothermiques** sur les besoins en énergie. De ce fait, elles sont implantées à des distances plus réduites de la voie que le bâti traditionnel. L'intégration paysagère est alors moins complète et les constructions moins discrètes.

Une implantation trop près des voies peut aussi compromettre des projets d'élargissement et exposer les occupants à des nuisances sonores...



Pavillon récent à situé à faible distance de la Route de l'Orme



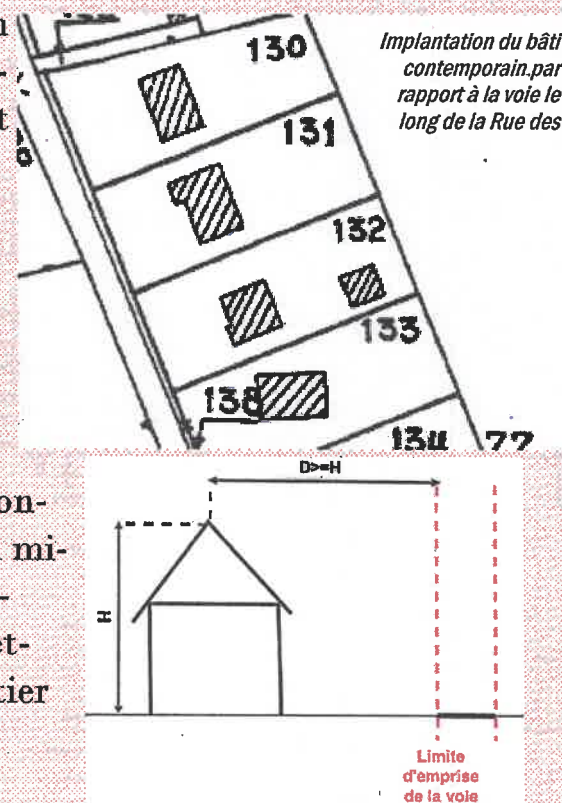
Cahier de recommandations architecturales et paysagères

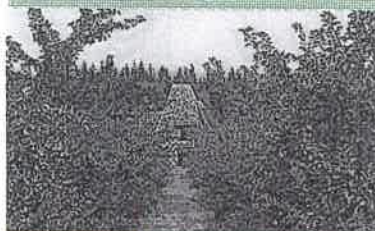


1. Implantation des constructions (Application de l'Article R111-17 CU)

Il convient dans l'implantation de la construction de trouver le meilleur compromis entre les différentes contraintes exposées précédemment et l'impact sur l'environnement qu'elle génère.

- ⇒ Privilégier un recul des constructions par rapport à la voie de circulation, au moins égal à la hauteur au faîtage de la construction par rapport à la limite d'emprise de la voie (et non le côté opposé), afin de préserver la qualité environnementale de la construction, en déployant un minimum d'espaces verts, entre la voie et la construction, garants de son insertion, et en permettant d'atténuer les effets sonores du trafic routier



COMMUNE DE
BRETAGNEAnnexe à la Carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



1. Implantation des constructions (Application de l'Article R111-18 CU)

L'implantation des constructions en limite séparative est déconseillée. Il est recommandé de respecter une distance par rapport à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Cette recommandation permet de favoriser un certain ensoleillement et évite de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine.

En effet, la marge minimale de recul de 3 mètres préserve un minimum d'intimité, d'autant qu'elle permet l'implantation de haies occultant la vue sur la propriété voisine, un entretien aisé de la construction sans recourir à la servitude du tour d'échelle et, finalement, un agencement harmonieux de la construction sur le terrain.



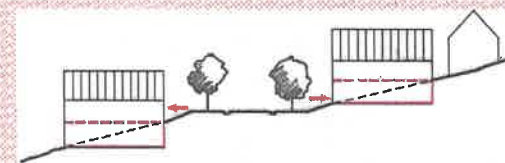
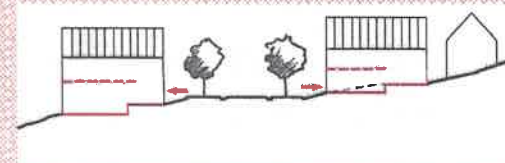
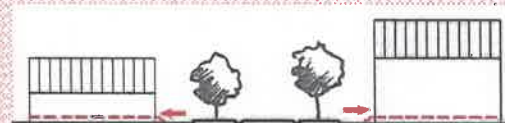
Cahier de recommandations architecturales et paysagères



1. Implantation des constructions

Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu: c'est la construction qui doit s'adapter au terrain. Poser une construction sur plate forme créée artificiellement nie les caractéristiques du terrain naturel

- ⇒ D'une manière générale, le niveau d'un rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0.60 m du terrain naturel
- ⇒ Afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle et dans le paysage avoisinant, **le terrain naturel sera donc conservé sans remblais ni déblais**. L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin) se feront de plain-pied avec le terrain naturel





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



2. Gestion des eaux pluviales et phénomènes de ruissellements (Application de l'Article R111-2 CU)

*F*ace au risque inondation

- ⇒ Compte tenu des phénomènes de ruissellement superficiels et souterrains recensés sur le territoire de la commune, la réalisation de **sous-sols** est **déconseillée**. De plus, la construction d'un garage en sous-sol s'accompagne de la création d'une rampe d'accès qui conduit les eaux de ruissellements vers le garage, nécessitant souvent la réalisation d'une pompe de relevage
- ⇒ De plus, il est vivement recommandé de **surélever les fondations** des futures habitations avec une côte « rez de chaussée » au-dessus du niveau du terrain naturel actuel et du niveau de la voirie desservant la parcelle (maximum: 0,60 m).



Descente vers un garage en sous-sol



Exemple de désagrement en cas de sous-sol enterré ...



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



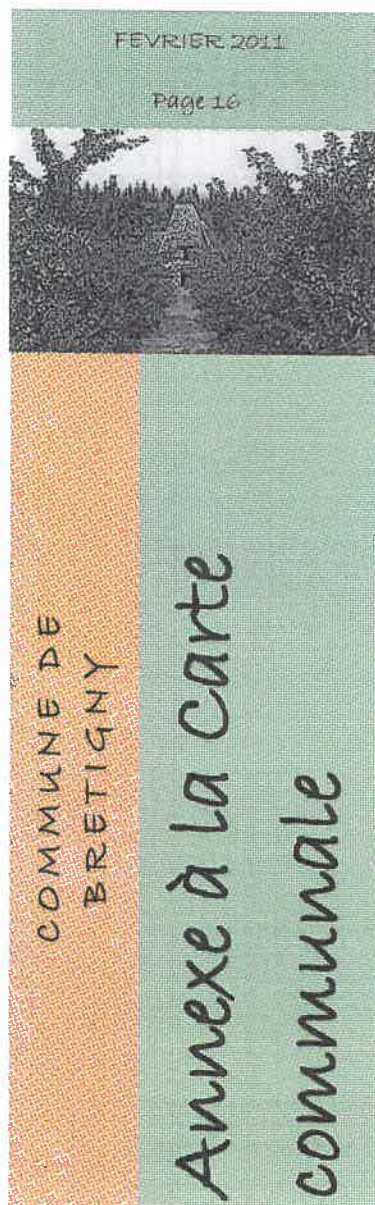
2. Gestion des eaux pluviales et phénomènes de ruissellements (Application de l'Article R111-8 CU)

Gestion des eaux pluviales

L'urbanisation d'une parcelle entraînant une augmentation des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès, ...) et donc du volume d'eaux pluviales rejeté, il est indispensable d'en assurer la collecte et la gestion à la parcelle afin de ne pas aggraver les risques d'inondations en aval et d'éviter l'apparition de nouveaux désordres hydrauliques.

En l'absence de réseau, le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement

Le rejet des eaux pluviales directement sur le domaine public n'est pas autorisé. Les eaux doivent être infiltrées au maximum dans le sol, régulées et traitées suivant les cas.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



2. Gestion des eaux pluviales et phénomènes de ruissellements

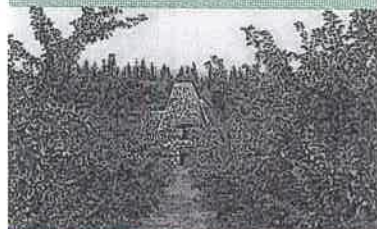
Gestion des eaux pluviales

Un **guide** avec des règles de dimensionnement et des exemples de mise en œuvre est joint au cahier de recommandations afin d'accompagner les pétitionnaires dans leur projet de construction.

Enfin, le pétitionnaire est vivement encouragé à prévoir un **réservoir de collecte des eaux pluviales** (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable.



Mare de collecte des eaux pluviales Route de l'Orme



COMMUNE DE
BRETIGNY

Annexe à la carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Volumétrie et hauteur des constructions (Application de l'Article R111-22 CW)

Une architecture simple puisant ses réflexions dans l'architecture traditionnelle régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) seront réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuels.

- ⇒ D'une manière générale, **adopter des volumes de géométrie simple et harmoniser la hauteur de la construction avec celle du bâti environnant** (R+1+C maximum).
- ⇒ Eviter les constructions de forme carrée et privilégier au maximum une volumétrie allongée qui s'inspire du bâti traditionnel.
- ⇒ Des volumes plus originaux peuvent être expérimentés afin de diversifier l'habitat mais ils doivent rentrer dans la composition générale du hameau



Hormis le château de la Houssaye et ses dépendances, les constructions à R+1+C sont les plus hautes enregistrées sur la commune (maisons de maître, ...; ci-dessus: l'ancien café du centre bourg)



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Coloris (1)

La perception des couleurs varie d'une part suivant le type de lumière ambiante et la texture des matériaux, d'autre part, en fonction de la sensibilité et des références culturelles des personnes qui le regardent. Cette subjectivité est source d'incompréhension et, parfois, de polémiques...

Dans l'habitat rural, l'harmonie des couleurs s'établissait naturellement entre les matériaux de construction puisés dans le sol environnant et le paysage. Pour maintenir cette harmonie, les coloris des enduits doivent s'inspirer de la teinte des murs des constructions anciennes et/ou du bâti environnant: les couleurs vont du beige au crème, en passant par le ton pierre, l'ocre léger, ...



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Colors (2)

Eviter les grands aplats de couleurs, excepté dans le cas d'une architecture contemporaine faisant l'objet d'une démarche architecturale explicite.

Privilégier les teintes claires sur les murs de façade, clôtures hautes, murs latéraux... et réserver les teintes soutenues ou foncées pour les menuiseries, pour souligner certains détails architecturaux (éléments de modénature: corniches, soubassements, encadrements...) ou créer une ambiance particulière en un lieu défini (loggia, balcon, terrasse, coin repas extérieur...).



COMMUNE DE
BRETAGNE

Annexe à la carte
communale

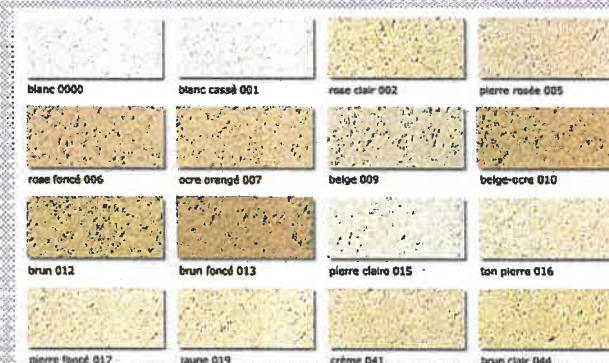
Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Coloris (3)

- ⇒ Eviter les teintes criardes, le blanc pur, les matériaux brillants, le noir, tant pour les façades et les pignons que pour les menuiseries, volets, ...
- ⇒ Préférer l'emploi de teintes de ton « terre », « sable », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé, en harmonie avec les couleurs des matériaux traditionnellement employés dans la région



Exemples non exhaustifs de teintes recommandées pour les façades et pignons de constructions neuves



COMMUNE DE
BRETAGNE

Annexe à la Carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Coloris (4)

⇒ L'utilisation de couleurs rapportées par l'usage de peinture, lasure, ... doit rester dans des proportions modestes (moins d'un tiers de la façade) ou doit participer à souligner la structure de la maison (colombages)

Il est ainsi possible de peindre ou imprégner les menuiseries, huisseries, volets, ... pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, soit de **teintes naturelles** rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de **teintes colorées pastels** ou soutenues diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...)



Exemples non exhaustifs de teintes pouvant être utilisées pour les menuiseries



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



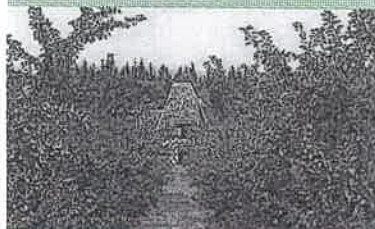
3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Généralités

Les **matériaux de construction** sont traditionnellement liés au **climat** et aux **matériaux disponibles localement**. En cela, ils sont généralement caractéristiques de l'architecture régionale.

Chaque région est également caractérisée par des **modes de couverture et des formes de toit associées** (inclinaison, nombre de pans, ...) qui découlent de contraintes liées à l'exposition aux vents, à la violence et à la fréquence des intempéries.

Le **toit** joue également un **rôle esthétique important**: la pente, la forme de la charpente, les éléments de couverture, d'ouverture, les matériaux, leur forme et leur couleur sont autant de critères qui caractérisent l'**architecture régionale** et donnent au bâtiment sa personnalité. Il convient lors de la restauration de bâtiments traditionnels de respecter ses spécificités et lors de la construction de nouvelles habitations de s'insérer le plus discrètement possible dans l'environnement bâti existant.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



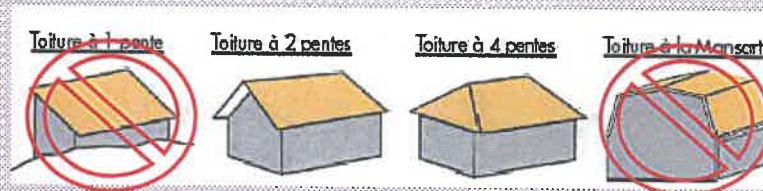
3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Caractéristiques des toitures

- ⇒ Respecter une inclinaison prononcée des toitures: il est recommandé un minimum de **40°** afin de favoriser l'intégration dans l'environnement bâti et le bon écoulement des eaux de pluie
- ⇒ Ménager un **débord des toitures** en pignon d'**au moins 30 cm** pour une meilleure esthétique de la construction et pour éviter une dégradation rapide du pignon



2 versants inclinés d'au moins 40° débordant sur le pignon d'au moins 30 cm



- ⇒ Éviter les toitures terrasses et monopentes et les toitures à la Mansart



Cahier de recommandations architecturales et paysagères

3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Matériaux

- ⇒ Ne pas laisser nus les matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings, ...)
- ⇒ Eviter les matériaux de toitures « exotiques » (tuiles canal non adaptées au climat local, lauze) ou de médiocre qualité esthétique (bardeau bitumeux, ardoises synthétiques, tôles ou ardoises en fibro ciment, tuiles PVC, tuiles béton...) dont la pérennité est précaire...



Briques creuses laissées nues à éviter



Tuiles canal



Tuiles PVC



Fibro ciment



Shingle

Exemples de matériaux de toitures à éviter



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CW)

Matériaux

- ⇒ Préférer l'emploi de matériaux locaux: ardoises ou tuiles plates ou mécaniques
- ⇒ Les autres matériaux de couverture tels que le zinc ou le bac acier sont à utiliser avec parcimonie et discernement; quoiqu'il en soit, il est recommandé de n'utiliser ces matériaux que sur des constructions d'architecture contemporaine ou innovante et il est préférable qu'ils soient de teinte ardoise afin de se fondre au mieux dans l'environnement bâti



Ardoises naturelles



Tuiles mécaniques



Couverture en bac acier (à l'instar de la Salle des Fêtes)

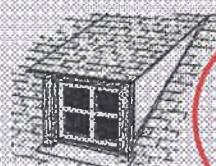


Cahier de recommandations architecturales et paysagères

3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CW)

Ouvertures

⇒ Respecter les **modèles locaux d'ouvertures de toit** — Éviter les lucarnes retroussées (vrais « chiens assis »)



lucarne rampante



lucarne retroussée ou à
des « oselles » c'est aussi
le vrai « chien assis »



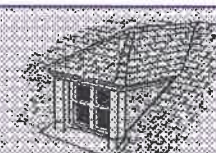
lucarne à demi-croûpe,
dit normande



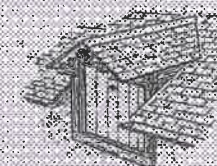
lucarne à pignon
ici à fronton triangulaire



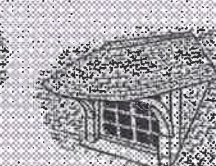
lucarne à deux pans
dit jacobine
ou à chevrons



lucarne à croûpe
dit capucine



lucarne pendante, dite
« sautoire », ou à l'anglaise

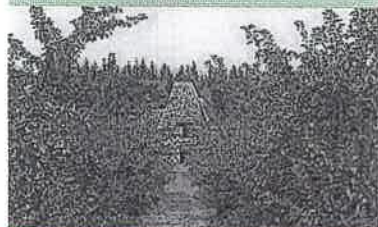


lucarne en auvent

Quelques modèles de lucarnes de typologie locale



Lucarnes capucines sur une longère du bourg



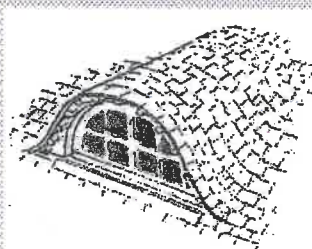
Cahier de recommandations architecturales et paysagères



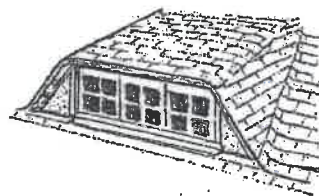
3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CW)

Ouvertures

⇒ Eviter les lucarnes en trapèze ou à
joues galbées plutôt caractéristiques
de constructions de type chaumière,
ou symptomatiques d'un modèle
contemporain (années 70)



lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze
(couverture en bardeaux d'asphalte)

Lucarne en trapèze sur un pavillon de la Rue de l'Orme





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Ouvertures

L'utilisation du volume sous toiture en pièces habitables pose le problème de l'éclairage. La position des ouvertures en façade et en toiture ne doit pas dépendre simplement de l'aménagement intérieur. Il convient de faire une recherche de composition générale, en fonction du volume et de chaque façade: proportion des ouvertures, positionnement, alignement. ...

- ⇒ Dans tous les cas, implanter les châssis vitrés dans le plan du toit; éviter de mélanger à la fois lucarnes et châssis vitrés sur une même construction



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

Pignons

Les pignons pleins et aveugles peuvent se révéler agressifs par leur très fort impact sur l'environnement bâti, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis la voie publique.

Aussi, il est recommandé que les murs pignons aveugles ne présentent pas une composition uniforme: il devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, les soubassements, le marquage des angles, des effets de polychromie.

On pourra aussi favoriser l'habillage par des essentages de bois ou d'ardoises.



Exemple d'habillage de pignon



Pignon aveugle et plein avec monochromie à éviter



Exemple d'habillage de pignon



COMMUNE DE
BRETIGNY

Annexe à la Carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



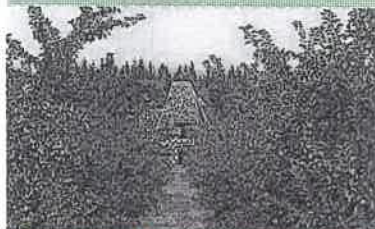
3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

A annexes

⇒ **Harmoniser les annexes avec la construction principale:** pente des toitures, nature des matériaux, coloris, ... autant que possible...



Exemple d'harmonisation entre l'annexe et la construction principale



Cahier de recommandations architecturales et paysagères

3. Aspect extérieur des constructions (Application de l'Article R111-21 CU)

R restaurations—Extensions

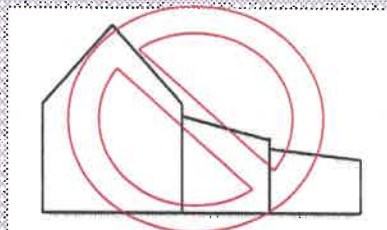
⇒ Respecter le caractère et la typologie de la construction d'origine (la logique « vernaculaire »), notamment à travers la nature—ou du moins—la couleur des matériaux.

⇒ Harmoniser les extensions et les transformations de bâtiments avec la construction existante dans son volume, le choix et l'agencement des matériaux, la pente de la toiture, la hauteur du faîtage... Eviter la superposition de matériaux disparates.

⇒ Eviter la succession d'extensions dépareillées.



Exemples d'extensions réalisées en rupture de forme et de matériaux avec la construction d'origine





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Aspect extérieur des constructions

Energies renouvelables

A l'heure du Grenelle de l'environnement, il paraît rétrograde de s'opposer à l'installations de dispositifs de captation de l'énergie solaire. Toutefois, dans une commune rurale telle que Brétigny, de tels appareils peuvent dénoter dans l'environnement bâti. Un minimum de réflexion et de précaution doivent donc être prises pour assurer leur bonne intégration.



- ⇒ Favoriser l'intégration des **panneaux solaires** à l'expression architecturale de la construction: dans les constructions nouvelles, les capteurs seront encastrés dans la toiture. Dans tous les cas, ils devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement **intégrés à la toiture** ou au bâtiment en général. Ils ne devront pas engendrer une impression d'effets « rapportés » mais composer avec le reste de la toiture.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Architecture contemporaine (Application de l'Article R111-21 CU)

S'il est primordial de conserver les éléments du patrimoine bâti, la mise sur le marché de nouveaux matériaux et les attentes des utilisateurs, notamment en matière d'économie d'énergie, révolutionnent sans cesse l'architecture.

De nombreux matériaux et styles architecturaux peuvent se fondre dans le paysage, mais il est toutefois important de **veiller à la bonne intégration paysagère** de ces derniers.

Une architecture contemporaine peut-être encouragée si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et si elle répond à la norme « Bâtiment Basse Consommation d'Energie ».



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Architecture contemporaine (Application de l'Article R111-21 CU)

Cas des maisons en bois

Les maisons en bois peuvent constituer une **alternative** intéressante à l'habitat pavillonnaire standard. Le bois est en effet un matériau qui présente un certain nombre d'avantages:

- ⇒ Stockage durable de quantités importantes de dioxyde de carbone;
- ⇒ Utilisation d'une **ressource naturelle renouvelable** et facilement transformable;
- ⇒ Utilisation d'un **matériau isolant** (thermique et phonique) et régulateur d'humidité qui permet de faire d'intéressantes économies d'énergie.

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



3. Architecture contemporaine (Application de l'Article R111-21 CU)

Cas des maisons en bois

Toutefois, la maison en bois doit faire l'objet d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels (bois d'essences locales de préférence) qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration dans le site.

Les maisons en bois qui relèvent d'un **pasteur d'architectures** étrangères à la région, type « chalets montagnards », maison nord américaines, doivent être évités.

Cette recommandation peut aussi s'appliquer aux annexes...



Chalet type « montagnard » à éviter



Exemple de construction en bois s'intégrant convenablement à l'environnement bâti



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions (Application de l'article R111-7 CU)

Portails et clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage rural: elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade; plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public/privé), protègent des regards, des bruits, du vent, ...)

Le traitement des clôtures nécessite donc un soin tout particulier (style, matériaux, végétation, hauteur, ...) d'autant plus qu'elles constituent la partie immédiatement visible et souvent la moins bien traitée d'un terrain.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



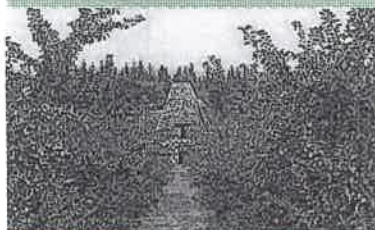
4. Accompagnement paysager des constructions (Application de l'article R111-7 CU)

*P*ortaills et clôtures

Si la clôture est nécessaire, elle doit être la plus discrète possible. Chaque limite peut être pensée et traitée différemment en fonction de son utilité: côté rue, côté voisin, côté herbage ou labour.

Les limites les plus sensibles sont celles qui font face au **domaine public** ou à l'**espace agricole** ou naturel puisque ce sont celles que le visiteur perçoit. Dans une rue, il convient de s'inspirer des clôtures rencontrées.

Dans tous les cas, l'idéal est de s'inscrire dans la parcelle en respectant au maximum les éléments qui la composent (existence de haies, de talus,). **L'ajout de motifs artificiels doit être limité et le plus discret possible.** Les peintures utilisées devront être sobres et de préférence foncées ou dans la tonalité de la construction principale ou de l'environnement planté.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



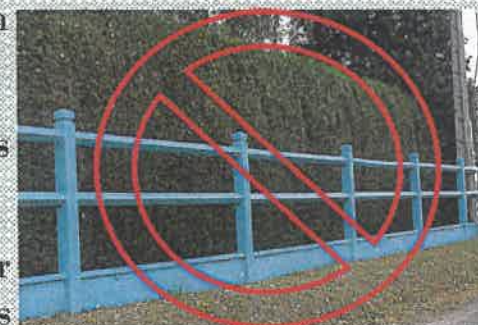
4. Accompagnement paysager des constructions

Portails et clôtures

- ⇒ Adapter le **style du portail** à celui de la construction principale
- ⇒ Harmoniser la **couleur des clôtures** avec celle de la construction principale et/ou avec l'environnement végétal (grillages peints en vert foncé)
- ⇒ Eviter les murs constitués de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment
- ⇒ Eviter les clôtures en poteaux ciment et les grillages non accompagnés de haies
- ⇒ Dans le cas de clôtures doublées d'une haie, planter la haie de manière à masquer/intégrer les clôtures rigides et artificielles depuis le domaine public



Exemples de portails adaptés au style de la construction



Clôture peinte dénotant avec l'environnement végétal et bâti



Cahier de recommandations architecturales et paysagères

4. Accompagnement paysager des constructions

Portails et clôtures

Les murs enduits ferment le paysage avec brutalité et rompent avec l'harmonie du cadre rural. Il est donc préférable de veiller à en limiter la hauteur: 1m20 maximum paraît raisonnable.

Il en est de même des portails pleins qui peuvent se révéler particulièrement agressifs. Il est souhaitable de favoriser les portails ajourés, en particulier pour le bâti traditionnel





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions (Application de l'article R111-7 CU)

Portails et clôtures

La ruralité joue un rôle majeur pour la qualité du cadre de vie dont bénéficient les habitants du territoire. Mais le développement presque exclusivement pavillonnaire, extensif, et faisant appel à un mode constructif standardisé, engendre le risque d'accroître une homogénéité des cadres de vie et des paysages.

De plus, le bocage, élément identitaire fort, a fortement régressé pour laisser place à des paysages ouverts et investis principalement pour la céréaliculture. Il demeure souvent à l'état de traces dans et autour des hameaux.

Le grand défi à relever est d'assurer une **urbanisation respectueuse des éléments identitaires du patrimoine paysager**: ceci passe par:

- ⇒ La plantation en essences locales;
- ⇒ Le maintien des éléments remarquables du paysage.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions (Application de l'article R111-7 CU)

*P*réservation du cadre rural

Les arbres et arbustes d'espèces locales créent une liaison douce entre les espaces ruraux et les espaces urbanisés et sont des lieux de vie pour la faune et la flore. Parce qu'ils sont rustiques et adaptés au sol et au climat de la région, ils se révèlent être plus économes en eau et en énergie.

L'utilisation d'arbres à feuilles caduques assurera une bonne protection solaire estivale et une optimisation des apports solaires d'hiver.

Une haie constituée d'arbres et d'arbustes feuillus freine le vent sans créer de turbulences : protection du bâti et ventilation douce sont assurées.

Les arbres et arbustes d'essences locales permettent également la création d'aménagements à forte qualité esthétique. Un effet naturel peut-être assuré par l'utilisation d'un petit nombre d'espèces différentes et une certaine irrégularité dans la séquence de plantation.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions (Application de l'article R111-7 CU)

*P*réservation du cadre rural

En bref, planter une dominante d'arbres et d'arbustes de la région, c'est:

- ⇒ Contribuer à la qualité du milieu naturel;
- ⇒ Participer au maintien de la diversité des paysages français.

Cahier de recommandations architecturales et paysagères

4. Accompagnement paysager des constructions

Haies et plantations

- ⇒ Préférer des **haies d'essences régionales variées** (voir listes pages suivantes) - Eviter les haies monospécifiques de conifères (thuyas, chamaecyparis, ...) ou de lauriers (palme, cerise, ...)
- ⇒ Agrémenter le terrain à bâtir d'au moins un **feuillu haut tige d'essence régionale** (fruitier par exemple) pour 150 m² de sa superficie



Haie libre plantée sur talus typique du Lieuvin: hêtres, frênes, charmes, ...

Haie domestique rustique variée associant aubépines, chamilles, noisetiers, érables champêtres, houx, sureaux, lierres, ... autant d'essences régionales



Haie domestique à feuillage persistant, formant un écran opaque toute l'année: houx, buis, ifs, troènes d'Europe sont des essences locales





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions

Liste d'essences locales de haut jet à fort développement recommandées

- * Alisier blanc (feuillu caduc) (*Sorbus aria*)
- * Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc) (*Alnus glutinosa*)
- * Charme commun (feuillu caduc) (*Carpinus betulus*)
- * Châtaigner (feuillu caduc) (*Castanea sativa*)
- * Chêne pédonculé (feuillu caduc) (*Quercus robur*)
- * Chêne sessile (feuillu caduc) (*Quercus petraea*)
- * Erable champêtre (feuillu caduc) (*Acer campestre*)
- * Erable sycomore (feuillu caduc) (*Acer pseudoplatanus*)
- * Frêne commun (feuillu caduc) (*Fraxinus excelsior*)
- * Hêtre sylvestre (feuillu caduc) (*Fagus sylvatica*)



Alisier blanc



Erable sycomore



Chêne sessile



Aulne glutineux



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions

Liste d'essences locales de haut jet à fort développement recommandées (suite)

- * Hêtre pourpre (feuillu caduc) (*Fagus sylvatica purpurea*)
- * If commun (feuillu persistant) (*Taxus baccata*)
- * Marronnier d'inde (feuillu caduc) (*Aesculus hippocastanum*)
- * Merisier (feuillu caduc) (*Prunus avium*)
- * Noyer commun (feuillu caduc) (*Juglans regia*)
- * Orme champêtre (feuillu caduc) (*Ulmus minor*)
- * Peuplier tremble (feuillu caduc) (*Populus tremula*)
- * Peuplier noir (feuillu caduc) (*Populus nigra*)
- * Pommier commun/domestique (feuillu caduc) (*Malus communis*)
- * Poirier (feuillu caduc) (*Pyrus communis*)
- * Saule blanc (feuillu caduc) (*Salix alba*)
- * Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc) (*Sorbus domestica*)
- * Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc) (*Sorbus aucuparia*)
- * Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc) (*Tilia cordata*)



Peuplier tremble



Orme champêtre



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions

Liste d'essences locales pour haies buissonnantes taillées recommandées

- * Aubépines (feuillu caduc) (*Crataegus oxyacantha*)
- * Buis commun (feuillu persistant) (*Buxus sempervirens*)
- * Charme commun (dit aussi charmille) (feuillage marcescent) (*Carpinus betulus*)
- * Cornouiller sanguin (feuillu caduc) (*Cornus sanguinea*)
- * Erable champêtre (feuillu caduc) (*Acer campestre*)
- * Fusain d'Europe (feuillu persistant) (*Evonymus europeus*)
- * Hêtre sylvestre (feuillu caduc) (*Fagus sylvatica*)
- * Houx commun (feuillu persistant) (*Ilex aquifolium*)
- * If commun (feuillu persistant) (*Taxus bacata*)
- * Noisetier (feuillu caduc) (*Corylus avellana*)
- * Orme champêtre (feuillu caduc) (*Ulmus minor*)
- * Prunellier 'Epine noir' (feuillu caduc) (*Prunus spinosa*)
- * Troène d'Europe (à la rigueur) (feuillu persistant) (*Ligustrum vulgare*)



Aubépine



Prunellier



COMMUNE DE
BRETIQNY

Annexe à la Carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



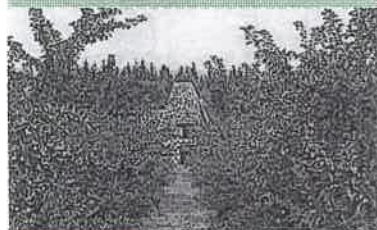
4. Accompagnement paysager des constructions

Liste d'essences locales pour haies vives
ou libres (type haies bocagères) recom-
mandées

- * Aubépines (feuillu caduc) (*Crataegus oxyacantha*)
- * Bourdaine (feuillu caduc) (*Rhamnus frangula*)
- * Cerisier (feuillu caduc) : Cerisier à grappe (*Prunus padus*) ou cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*) de préférence
- * Charme commun (feuillu marcescent) (*Carpinus betulus*)
- * Cornouiller mâle (feuillu caduc) (*Cornus mas*)
- * Cornouiller sanguin (feuillu caduc) (*Cornus sanguinea*)
- * Eglantier (feuillu caduc) (*Rosa canina*)
- * Erable champêtre (feuillu caduc) (*Acer campestre*)
- * Fusain d'Europe (feuillu persistant) (*Evonymus europaeus*)
- * Houx commun (feuillu persistant) (*Ilex aquifolium*)
- * Néflier (feuillu caduc) (*Mespilus germanica*)
- * Noisetier (feuillu caduc) (*Corylus avellana*)
- * Prunier myrobolan (feuillu caduc)
- * Prunellier (feuillu caduc) (*Prunus spinosa*)
- * Saule des vanniers (feuillu caduc) (*Salix viminalis*)
- * Sureau noir (feuillu caduc) (*Sambucus nigra*)
- * Troène d'Europe (feuillu persistant) (*Ligustrum vulgare*)
- * Viorne lantane (feuillu caduc) (*Viburnum lantana*)
- * Viorne obier (feuillu caduc) (*Viburnum opulus*)

FEVRIER 2011

Page 48



COMMUNE DE
BRETIGNY

Annexe à la Carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions

Liste d'essences locales pour haies fleuries recommandées

- * Aubépines (feuillu caduc) (*Crataegus oxyacantha*)
- * Cornouiller mâle (feuillu caduc) (*Cornus mas*)
- * Cornouiller sanguin (feuillu caduc) (*Cornus sanguinea*)
- * Eglantier (feuillu caduc) (*Rosa canina*)
- * Néflier (feuillu caduc) (*Mespilus germanica*)
- * Sureau noir (feuillu caduc) (*Sambucus nigra*)
- * Viorne lantane (feuillu caduc) (*Viburnum lantana*)
- * Viorne obier (feuillu caduc) (*Viburnum opulus*)



Viorne obier



Cornouiller sanguin



Viorne lantane



Néflier



Cahier de recommandations architecturales et paysagères

4. Accompagnement paysager des constructions

Liste d'essences pour massifs fleuris recommandées

ATTENTION: Certaines des essences listées ci-dessous ont été importées d'Asie ou d'Amérique

- * Amélanchier (feuillu caduc)
- * Cassis (feuillu caduc)
- * Céanothe (feuillu persistant) (non local)
- * Cognassier du Japon (feuillu caduc) (non local)
- * Cytise (feuillu caduc)
- * Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc) (non local)
- * Framboisier (feuillu caduc)
- * Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
- * Groseillier à fruits (feuillu caduc)
- * Lilas (feuillu caduc)
- * Mahonia commun (feuillu persistant)
- * Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
- * Potentille arbustive (feuillu persistant)
- * Seringat (feuillu caduc) (non local)
- * Spirée (feuillu caduc) (non local)
- * Weigelia (feuillu caduc) (non local)



Céanothe



Seringat



Potentille



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



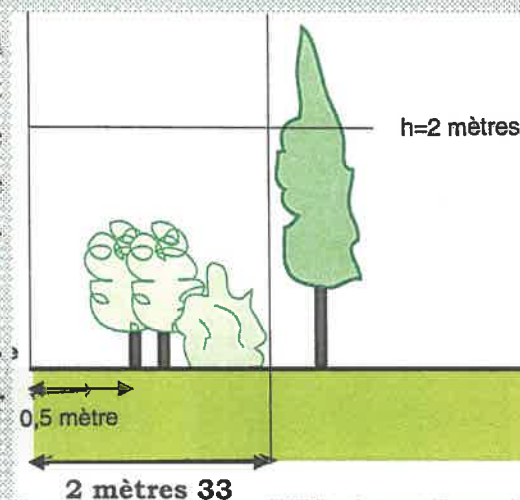
4. Accompagnement paysager des constructions (Code civil)

Distances d'implantation des haies par rapport aux limites de propriétés privées non closes de murs

Dans le département de l'Eure, la règle qui s'applique est celle explicitée dans le « Recueil des usages locaux du département de l'Eure » :

« La distance à garder jusqu'au fonds voisin pour la plantation d'arbres fruitiers, ainsi que pour la plantation de tous les **arbres de haut jet**, est d'au moins **2 m 33 cm** dans les terrains non clos. Si ces arbres ont moins de 30 ans, le propriétaire peut être obligé de les élaguer quelle que soit la nature du fonds voisin ; la distance sera prise à partir de l'axe de l'arbre. »

Pour les plantations dont la hauteur ne dépasse pas deux mètres, la distance à respecter par rapport au fonds voisin est de **50 cm**.





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions (Code civil)

Distances d'implantation des haies par rapport aux limites de propriétés privées closes de murs

Il existe un cas particulier lorsque les terrains sont clos de murs. Dans ce cas, la règle est celle ci-dessous :

« L'usage autorise la plantation des arbres de haut jet (fruitiers, forestiers ou de vallée) à des distances plus rapprochées du voisin, sans préciser ces distances, dans les terrains clos de murs. »

Dans ce cas, l'article 671 du Code Civil s'applique, c'est-à-dire, les plantations de **moins de deux mètres** doivent être situées à **au moins 50 cm** de la limite de propriété, et celles **supérieures à deux mètres** doivent être situées à une distance d'**au moins deux mètres** de la limite de propriété.





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions (Code civil)

*D*istances d'implantation des plantes palissées (cas particulier)

S'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un arbre ou une grimpante, pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.

Si le mur est privatif, seul le propriétaire du mur peut planter en espalier





COMMUNE DE
BRETAGNE

Annexe à la Carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères

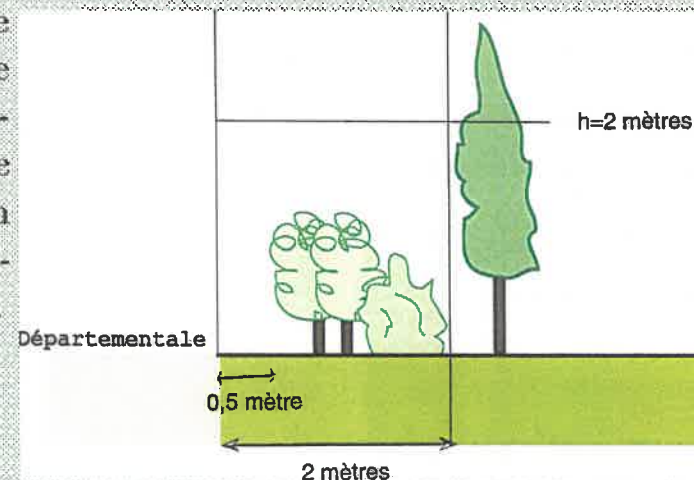


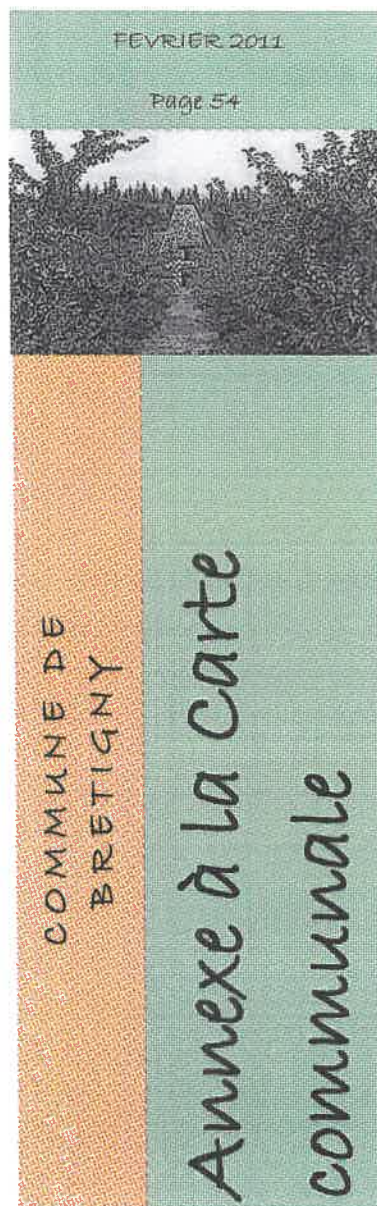
4. Accompagnement paysager des constructions (Code civil)

Distances d'implantation des haies par rapport aux voies communales et Routes Départementales

Les distances à observer sont celles prescrites par le code civil dans les rapports entre particuliers, et non les règlements et usages locaux

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la voie qu'à [...] la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. » (Article 671 du Code civil).





Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions (Code civil)

Distances d'implantation des haies : résolution des litiges

Article 672 du Code Civil

« Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans les règles précédentes, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. »



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



4. Accompagnement paysager des constructions (Code civil)

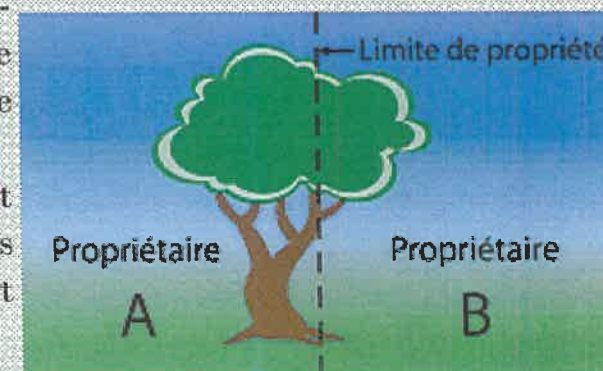
Distances d'implantation des haies : résolution des litiges (suite)

Article 673 du Code Civil :

« Celui de la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible. »





COMMUNE DE
BRETIGNY

Annexe à la carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



5. Note sur la préservation des éléments du paysage

*E*léments du paysage recensés

Pour tous travaux touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa i du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:

- ⇒ les **haies** et talus repérés au plan de recensement par des traits en zigzag ;
- ⇒ les **mares** repérées au plan de recensement par un cercle bleu plein ;
- ⇒ les **alignements d'arbres ou arbres isolés** repérés au plan de recensement par des cercles à l'intérieur desquels un petit rond a été dessiné ;
- ⇒ les **vergers et cours fruitières** repérés au plan de recensement par un polygone rempli d'une trame de losanges;
- ⇒ la **pièce levée** identifiée par une étoile grise et le **parc arboré** du Château.

Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il peuvent être déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



5. Note sur la préservation des éléments du paysage

Éléments du paysage recensés (exemples)



Alignement de
têtards au lieu-dit
« La Savoie »



FEVRIER 2011

Page 58



COMMUNE DE
BRETIGNY

Annexe à la carte
communale

Cahier de recommandations architecturales et paysagères



6. Note sur la préservation et la mise en valeur du bâti patrimonial

*E*léments du patrimoine bâti recensés

Le permis de démolir est un outil de sauvegarde du patrimoine bâti, des monuments et des sites qui peut être utilisé par les communes pour protéger leur patrimoine et suivre son évolution.

Est assimilée à une démolition, l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un bâtiment et/ou de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

Le permis de démolir est accordé par l'autorité responsable des autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés (Etat ou commune). Le délai de réponse de la commune ou de l'Etat est de 2 mois, il est majoré lorsque la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France ou d'une commission départementale est nécessaire.

Il peut être refusé ou accordé sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur d'un monument ou d'un site.

Le permis de démolir est valable 2 ans.



Cahier de recommandations architecturales et paysagères



6. Note sur la préservation et la mise en valeur du bâti patrimonial

*E*léments du patrimoine bâti recensés (exemples)

Les constructions identifiées sur le plan de recensement sont soumises à permis de démolir (Article R 421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme). Une rénovation, une restauration, un changement de destination, devront chaque fois que possible être privilégiés. La démolition ne devra être envisagée qu'en dernier recours. (voir aussi les fiches signalétiques pour chaque construction recensée)