



**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Habitat (PLUiH)
Valant Schéma de COhérence Territoriale**

**4-2 Règlement
ZPPAUP Le Breuil**

PLU Arrêté	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : 27 juin 2019 La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine 
PLU Approuvé	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du : 18 juin 2020 La Vice-Présidente chargée de l'Urbanisme : Frédérique Lemoine 

DÉPARTEMENT DE SAÔNE ET LOIRE

COMMUNE DU BREUIL 71670

RÉGLEMENTATION DE LA ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET
PAYSAGER

Table des matières

PRÉAMBULE : LES ENJEUX DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DE LA VILLE DU BREUIL (SAÔNE ET LOIRE).....	1
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA PARTIE SUD-OUEST DU TERRITOIRE SECTEUR E1	4
A) PRÉAMBULE :	4
B) AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :	4
C) VÉGÉTATION	4
D) RÉGLEMENTATIONS ARCHITECTURALES	5
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LE BOURG DU BREUIL SECTEUR E27	
A) PRÉAMBULE :	7
B) AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :	7
C) PUBLICITÉ ET ENSEIGNES	7
D) IANTENNES DE RÉCEPTION	8
E) VÉGÉTATION.....	9
F) RÉGLEMENTATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES	9
PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES POINTS SPÉCIFIQUES RÉPERTORIÉS	17
A) AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :	17
B) CONTRAINTES ARCHÉOLOGIQUES	18
C) PUBLICITÉ.....	18
D) VÉGÉTATION	18
E) RÉGLEMENTATIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT LES ÉDIFICES REMARQUABLES SOUMIS À DES RÈGLES PARTICULIÈRES	19

PRÉAMBULE : LES ENJEUX DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER DE LA VILLE DU BREUIL (SAÔNE ET LOIRE)

Les dispositions relatives aux Z.P.P.A.U.P. sont établies par les articles L 642-1 à L 642-7 et L 643-1 du Code du Patrimoine.

La Z.P.P.A.U.P. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine négociée entre la commune et l'État. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à préserver un patrimoine paysagé et architectural spécifique dans un contexte de développement urbain constant. Face à une procédure préexistante d'autorisation de travaux sur des critères flous et peu justifiés dans la dimension patrimoniale de la création ou de la réhabilitation du bâti ou des espaces aménagés, le présent document crée un cadre réglementaire sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France. La Z.P.P.A.U.P. répond ainsi aux questions posées lors de la sélection et la définition des espaces méritant effectivement analyse, protection et mise en valeur et par les prescriptions nécessaires à la préservation de son identité. À une règle de procédure trop automatique, mal comprise et parfois ressentie comme aléatoire, se substitue une charte entre commune et État précisant les règles du jeu. C'est l'occasion de traiter les difficultés qui ont pu apparaître à l'occasion de l'instruction des autorisations de construire. Une fois la zone créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'au maire ou à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. Il est alors donné à l'Architecte des Bâtiments de France un pouvoir d'appréciation qui s'exerce en référence aux règles du jeu connues de tous et qui lui permettent de justifier son avis conforme.

L'application de la Z.P.P.A.U.P. fait intervenir, outre l'autorité compétente en matière d'utilisation de sol (maire ou autorité compétente), l'Architecte des Bâtiments de France. Elle peut aussi faire intervenir le Préfet de région et la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.), aux fins, d'une part de renforcer la pertinence du périmètre proposé et des prescriptions, d'autre part d'offrir une instance d'appel en cas d'avis contraire entre le maire et l'Architecte des Bâtiments de France. Cette disposition permet donc de rendre des avis plus motivés et, éventuellement, plus tempérés.

C'est dire que la création de la Z.P.P.A.U.P., en organisant différemment les compétences entre les communes et le représentant de l'État aux différents niveaux administratifs, met en œuvre une sorte de coresponsabilité effective conforme à l'esprit de décentralisation par une prise en compte différente de critères préétablis entre les partenaires dans un souci de plus grande clarté et de plus grande efficacité.

La délimitation de la Z.P.P.A.U.P. permet une prise en compte effective du patrimoine existant au cas par cas, qu'il y ait ou non, présence d'un monument historique. La zone de protection est une démarche d'étude, d'explication du potentiel patrimonial et de propositions de protections adaptées au territoire.

Le dossier de création de zone comprend :

- le rapport de présentation et d'analyse du patrimoine exposant les particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de la zone d'étude et définissant et justifiant le périmètre concerné par le règlement.
- l'énoncé des règles générales et particulières qui lui sont applicable dans sa totalité ou dans certaines parties spécifiques en ce qui concerne la protection des paysages, de l'architecture, de l'urbanisme et du patrimoine en général.
- un ensemble de documents graphiques faisant apparaître les limites de la zone et de ses parties soumises aux différentes règles.

L'analyse du patrimoine communal du territoire du Breuil a mis en évidence un risque de perte d'identité paysagère et architecturale à moyen terme, notamment autour du bourg ancien soumis à l'urbanisation pavillonnaire de son extension urbaine. Cette évolution rapide est due essentiellement aux très fort développement de la commune, aux modifications radicales des modes d'exploitation agricole, aux interventions diverses et inadaptées sur le bâti et le paysage existant et au développement anarchique des implantations isolées ou groupées de constructions pavillonnaires.

Pour permettre de préserver l'essentiel et envisager une « restauration » de cette identité fragilisée, la Z.P.P.A.U.P. met en œuvre une série de contraintes et de suggestions permettant par ailleurs un développement mieux maîtrisé et plus harmonieux de l'activité communale.

La Z.P.P.A.U.P. du Breuil, détaillée ci-après, couvre une partie du territoire communal et présente deux zones particulières:

- E1 (partie de territoire au Sud-Ouest de la commune) et
- E2 (le bourg et ses environs proches)

et quatre types de protections spécifiques isolées:

- Architecturales notée A,
- archéologiques notées B,
- paysagères notées C
- et massifs boisés en vert pointé.

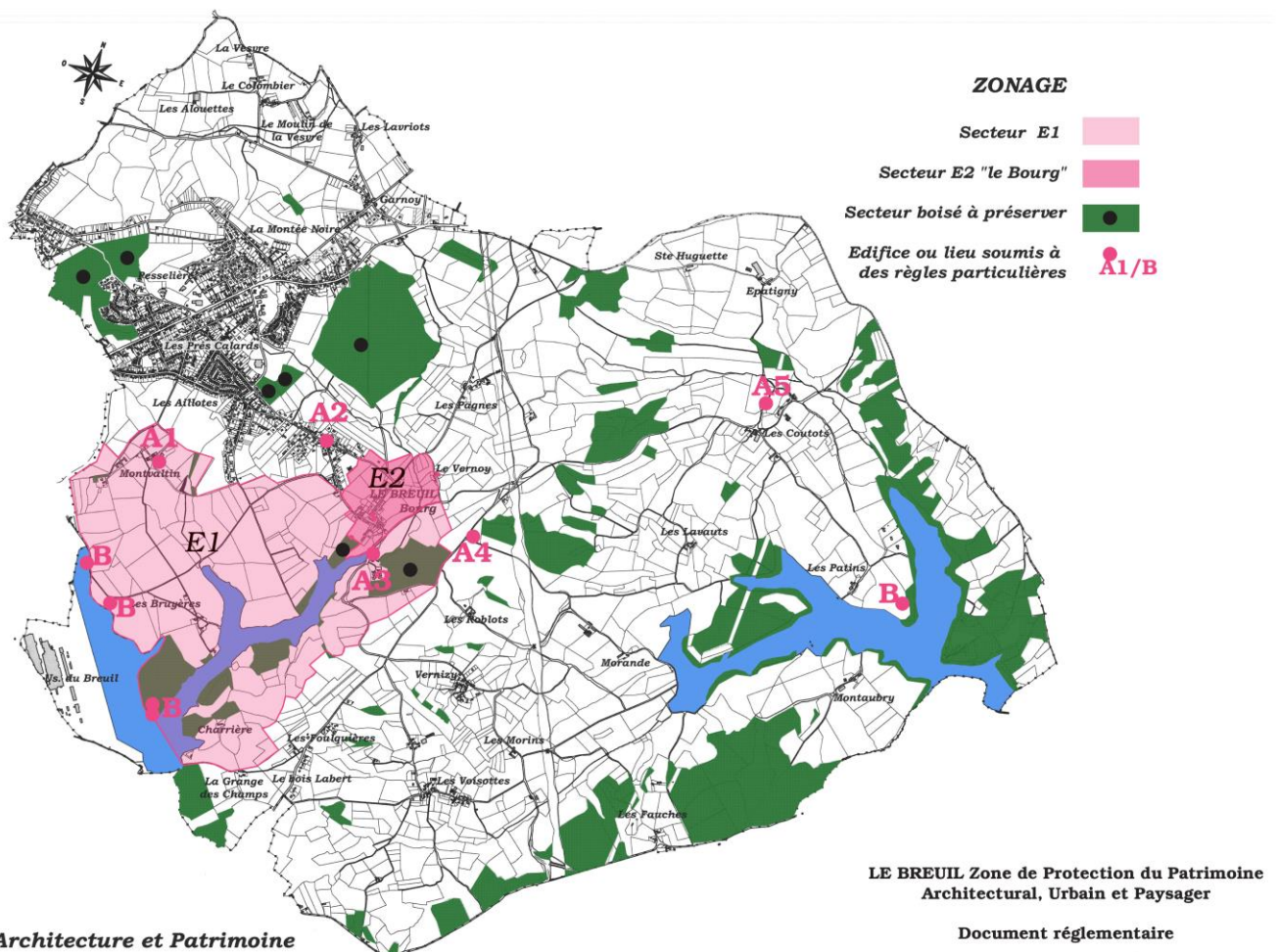
Le document réglementaire comporte 16 pages de texte et 2 de plans zonage annexés.

Ce document réglementaire impose de consulter les suggestions et contraintes établies, et de déposer systématiquement une demande d'autorisation préalable à la mairie, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Cela concerne toute intervention sur les espaces paysagers ou urbains et sur les éléments bâtis du territoire. La commune doit ensuite prendre l'avis des autorités compétentes, en particulier

celle de l'Architecte des Bâtiments de France territorialement compétent, avant d'accorder ou de refuser la modification des lieux. Cette décision devra être justifiée par les dispositions réglementaires du présent document.

Liste des éléments protégés

- Secteur E1 : Sud-Ouest du territoire
- Secteur E2 : Bourg et environs proches
- Points A (1 à 10) : points architecturaux singuliers
- Points B : Secteurs archéologiques prioritaires
- Points C : Éléments paysagers
- Zones vertes pointées : massifs boisés remarquables



PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA PARTIE SUD-OUEST DU TERRITOIRE SECTEUR E1

A) PRÉAMBULE :

Par prescription du présent règlement, la construction de tout bâtiment ou édifices est interdite dans cette zone E1, seuls sont tolérés les bâtiments à usage agricoles selon les prescriptions énoncées ci-après. Les interventions sur le paysage ou sur les bâtiments existants sont également soumises à réglementation spécifique détaillées ci-après.

B) AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :

Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur des périmètres particuliers de la Z.P.P.A.U.P. doit être soumis à l'avis CONFORME de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette obligation concerne toute modification des lieux, qu'il s'agisse d'une simple déclaration de travaux, d'une demande de permis de construire, de démolir ou de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers et particulièrement des coupes et abattages d'arbres (y compris, sans exhaustivité, mise en place de panneaux solaires, d'antennes de réception/émission, les terrassements divers etc...)

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

37, Bd Henri Dunant BP 4029

71040 MACON CEDEX 9

Téléphone : 03 85 39 95 20

Télécopie : 03 85 39 95 29

C) VÉGÉTATION

1 PRESCRIPTIONS

- Le règlement prévoit l'entretien et le maintien obligatoire des massifs boisés existants : maintien de la volumétrie générale et de la nature des plantations.
- Toute action envisagée est soumise à déclaration préalable : plantation, clôtures, haies, plantation de rapport etc...,
- Tout déboisement « à blanc » est soumis à autorisation préalable,

- En cas de déboisement accordé, il sera obligatoirement prévu la replantation d'arbres feuillus d'espèces endémiques.
- Le présent règlement prévoit la conservation et l'entretien obligatoire des haies vives à essences locales (charme, chêne, églantier, etc...). Il est interdit de planter des essences exotiques, isolées ou constitutives d'une haie, et d'une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol.
- Les chemins ruraux existants seront impérativement conservés et entretenus, les impasses devront être progressivement supprimées, et un réseau de sentier de randonnées devra être mis en place.

2 SUGGESTIONS

- Des zones « d'évolution naturelle » doivent être maintenues pour maintenir la biodiversité et le maintien d'une faune sauvage spécifique.
- La plantation de haies et d'arbres de bordure de route et des voies d'eau (alignement, saules, fruitiers dont noyers etc...) doit être envisagée et soutenue dans le cadre d'une action concertée sur l'ensemble du territoire.

D) RÉGLEMENTATIONS ARCHITECTURALES

1 PRESCRIPTIONS

- Les constructions neuves sont interdites dans cette zone. Sont seulement tolérés les constructions de bâtiments agricoles qui devront impérativement être intégrés soigneusement dans le paysage et constitués de structures visibles en bois et bardages de même nature. Les couvertures seront de couleurs sombres intégrées à l'environnement. Les bâtiments ne devront pas être implantés sur les lignes de crête et leurs hauteurs seront compatibles avec les lieux avoisinants.
- Les interventions de réhabilitation sur les parties extérieures de bâtiments existants anciens doivent être réalisées à l'aide de matériaux traditionnels (mortiers et enduits de sables et mélange de chaux aérienne et hydraulique, pierre de taille et moellons locaux, charpentes apparentes en chêne, terres cuites, ardoises etc...). L'intervention devra respecter la morphologie et la typologie traditionnelle de ces édifices. Tout projet d'ajout moderne devra être particulièrement justifié par un projet architectural. Tous les travaux de ravalement, remplacement de fenêtre, volets, pose de châssis de toit, clôture, ouverture ou obturation de baies seront soumis à autorisation spéciale après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code du Patrimoine (déclaration de travaux ou permis de construire).
- Les haies d'arbustes exotiques sont interdites. Il sera fait recours à des haies traditionnelles (charmilles, aubépine etc..) ou à des murets de clôture en maçonnerie de pierres naturelles apparentes ou en maçonnerie enduite en mortier à base de sable de rivière. Le couronnement de ces murets sera réalisé en simple ou double pente à l'aide de matériaux naturels (pierre, terre cuite, etc...)
- Les bâtiments d'intérêt majeurs : le château de Monvallon et l'ancien moulin au pied du bourg sont régis par le chapitre C 1-3 du présent règlement.

2 SUGGESTIONS

- La consultation du Service de l'Architecture et du Patrimoine, préalablement à la demande de travaux, est vivement conseillée.
- Le recours à des professionnels qualifiés (architectes, urbanistes ou paysagistes) est particulièrement recommandé dans ce secteur
- Pour les édifices mentionnés comme patrimoine remarquable, une étude préalable générale historique, architecturale et sanitaire est vivement recommandée.

•

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LE BOURG DU BREUIL SECTEUR E2

A) PRÉAMBULE :

Par prescription du présent règlement, dans cette zone E2, la construction ou la modification de tout bâtiment, édifices ou clôture, les interventions sur le paysage ou sur les bâtiments existants sont soumises à réglementation spécifique détaillées ci-après.

B) AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :

Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur des périmètres particuliers de la Z.P.P.A.U.P. doit être soumis à l'avis CONFORME de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette obligation concerne toute modification des lieux, qu'il s'agisse d'une simple déclaration de travaux, d'une demande de permis de construire, de démolir ou de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers et particulièrement des coupes et abattages d'arbres

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

37, Bd Henri Dunant BP 4029

71040 MACON CEDEX 9

Téléphone : 03 85 39 95 20

Télécopie : 03 85 39 95 29

C) PUBLICITÉ ET ENSEIGNES

RAPPEL : Conformément au Code de l'Environnement dans sa partie concernant la publicité et les enseignes: « constitue une publicité, toute inscription, forme ou image destinée à informer ou attirer l'attention du public. Les dispositifs destinés à recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilés à des publicités. »

1 PRESCRIPTIONS

PUBLICITÉ

- Par la loi régissant les Z.P.P.A.U.P., la publicité est interdite dans l'emprise de la zone.

PRÉENSEIGNES

- La loi assimile les préenseignes à des publicités (confère ci-dessous).

ENSEIGNES

- **RAPPEL** : Conformément à l'article L 581-12 à 45 et L 582-1 du Code de l'Environnement : « constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image opposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. »
- Chaque commerce sera signalé par deux enseignes au maximum par rue concernée : une en applique et une en drapeau. Les potences pourront supporter une seconde enseigne lorsqu'une au moins est imposée par la réglementation en vigueur (carottes de tabac, croix de pharmacies, etc..).
- Les enseignes ne doivent pas masquer les éléments d'architecture (modénatures, bandeaux, sculpture etc...).
- Les enseignes de type lumineuses seront soit à lettres découpées indépendantes, d'une épaisseur n'excédant pas trois centimètres lorsqu'elles sont en matériaux translucides, soit en caisson bois ou métal d'une épaisseur inférieure à 6 cm, à l'exclusion de tout caisson lumineux et tout néon apparent.
- Les enseignes bandeaux pourront être en bois ou en métal peint, éventuellement sous la forme de lettres séparées, constituées d'une seule face opaque, éclairée soit par spots, soit en « ombre chinoise » par un éclairage non visible placé à l'arrière de la lettre.
- Les enseignes bandeaux se limiteront à la hauteur du rez de chaussée de l'immeuble, elles ne devront pas cacher la modénature de celui-ci.
- Les enseignes en drapeau seront implantées à 10 cm maximum de la façade sur laquelle elles s'appliquent, leur dimension ne devra pas excéder 60 cm de largeur et leur hauteur sera maintenue à 2,50 m du sol et ne dépassera pas le niveau supérieur de l'allège du premier étage de l'immeuble.

2 SUGGESTIONS

- Cependant, la commune peut envisager de mettre à l'étude une zone de publicité restreinte, conformément à la législation sur la publicité et les enseignes précisée ci-contre.

D) IANTENNES DE RÉCEPTION

1 PRESCRIPTIONS

- Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception sont tolérées dans la zone, mais leur implantation devra être particulièrement soignée et limitée à une par immeuble. Une fixation au sol sera toujours préférable. En cas d'impossibilité, l'appareil ne devra pas être visible de la rue, les matériaux constitutifs devront être de couleur proche des murs supports de fixation, les effets de silhouette sur le ciel sont interdits.

-

2 SUGGESTIONS

- Le regroupement de plusieurs propriétés sur antenne collective est recommandé,

E) VÉGÉTATION

1 PRESCRIPTIONS

En dehors du parc du château, la végétation est relativement peu présente. Cependant le présent règlement prévoit que :

- Les terrains non bâtis doivent être entretenus, la végétation doit être maîtrisée, les friches sont interdites dans la zone.
- Les plantations d'essences exotiques sous forme de haies sont interdites.
- La végétation de grande hauteur peut être conservée sous réserve d'un entretien régulier.

2 SUGGESTIONS

- La plantation de haies et d'arbres de bordure de route et des voies d'eau (alignement, saules, fruitiers dont noyers etc...) doit être envisagée dans le cadre d'un projet général sur l'ensemble du bourg.
- La place de l'église et de la mairie devrait faire l'objet de projets spécifiques élaborés par des professionnels compétents.

F) RÉGLEMENTATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

1 PRESCRIPTIONS

LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Les projets de réhabilitation respecteront obligatoirement l'architecture existante, en particulier :

- Toute démolition d'édifice construit en alignement ne sera autorisée qu'exceptionnellement. Dans ce cas, la conservation du mur du rez de chaussée donnant sur la (ou les) voie publique sera exigée pour conserver un alignement sur rue au rez de chaussée. La reconstruction d'un simple mur de clôture pourra être tolérée,
- Les surhaussements donnant lieu à une structure supérieure à Rez de chaussée étage et comble sont proscrits. Ceux qui seraient exceptionnellement acceptés pour raison de qualité architecturale évidente devront s'intégrer à l'environnement par leur morphologie et leurs matériaux (Cf. constructions neuves). En particulier, la hauteur de 50 cm au-dessus de la construction voisine ne pourra être dépassée.
- Les matériaux non traditionnels (autres que pierre, bois, terre cuite etc..) devront s'intégrer harmonieusement avec les matériaux voisins, leur couleur et leur matière devront obligatoirement être semblables ou complémentaires aux édifices voisins pour éviter tout effet de contraste violent.

- Les boîtes aux lettres et autres accessoires devront impérativement être installés dans les murs de clôture ou installés à l'intérieur de l'immeuble (hall, couloir, parties communes). En cas d'impossibilité majeure, ces équipements ne devront pas faire saillie sur la façade ou le mur de clôture et seront intégrés dans sa composition.
- La mise en œuvre de dispositifs de chauffage par chaudière à condensation nécessite une évacuation des gaz brûlés spécifique. Elle sera préférentiellement installée par les conduits de cheminées existants ou à créer ; dans le cas où une ventouse est impérative, celle-ci ne devra pas apparaître sur les façades visibles de l'espace public.

Rappel important : tout projet d'intervention sur l'existant est soumis à autorisation. Cela concerne, sans exhaustivité, les ravalements, les remplacements ou la peinture de menuiserie, la construction d'appentis, de hangars, de volières, les travaux sur les toitures et les murs de clôture etc...

LES MAÇONNERIES :

- En cas de rénovation englobant plusieurs volumes ou parcelles juxtaposés, l'intervention devra respecter les différents volumes existants, et, lors de constructions neuves, devra prévoir des fractionnements des masses construites.
- Les modénatures de façade devront être conservées, restaurées et éventuellement complétées par greffes en pierre ou des ragréages ponctuels selon les cas.
- Les proportions traditionnelles des ouvertures devront être respectées, même en cas de création, les proportions resteront verticales et ne dépasseront pas la hauteur d'un niveau d'étage.
- Toute intervention sur ces façades devra apporter un soin particulier au choix des matériaux (mortiers et enduits constitués de mélange de chaux et de sables de rivière locaux, badigeons, choix soigné des moellons, etc...).
- Les parties construites en pierre de taille apparentes resteront sans enduits et seront remaniées ou modifiées à l'aide d'un matériau identique. Le recours à des plaquettes de parement en pierre ou en brique est proscrit. (Un badigeonnage à la chaux ou une peinture minérale mate microporeuse pourra être éventuellement appliqué sur ces façades.). Le nettoyage devra impérativement respecter le matériau en œuvre. En particulier, le sablage et la retaille des parements sont interdits.
- Les parties construites en moellons de pierre ou en autre matériau non destiné à rester apparent seront impérativement enduites au mortier de chaux et seront remaniées ou modifiées à l'aide d'un matériau identique. Un badigeonnage à la chaux ou une peinture minérale microporeuse mate pourra être éventuellement appliqué ensuite sur ces façades. Le rejointoiement de « pierres apparentes » est proscrit. Dans certains cas exceptionnels, et au regard de la qualité du parement de maçonnerie, une dérogation pourra être accordée pour réaliser un enduit « à pierres vues ».
- La finition des enduits sera de type gratté fin ou taloché avec éventuellement finitions à l'éponge et/ou badigeons, la teinte de finition sera à rechercher dans les tons beige-ocrés.

- Les murs de clôtures donnant sur la voie publique seront conservés et restaurés.
- Les sols extérieurs seront réalisés en pavage de pierre calcaire, pavés de granit ou grès, briques pleines à plat ou sur chant, posés sur sable ou bien en mortiers à gros grains lavés ou bitumeux colorés. Le recours à des pavages d'autres types sera limité à l'entretien des parties existantes.
- Les arrivées d'énergie diverses devront être aménagées dans l'épaisseur des murs et en retrait du parement extérieur. Des volets à lames en bois ou en tôle ajourée viendront fermer ces niches.
- La démolition des souches de cheminée anciennes est soumise à autorisation spéciale en raison de l'importance paysagère de certains de ces éléments.

LES CHARPENTES DE PAN DE BOIS APPARENTS L'EXTÉRIEUR :

- Les charpentes extérieures apparentes seront restaurées à l'aide de bois de même nature que l'existant, et assemblées selon les procédés traditionnels (traits de Jupiter, tenons mortaises, chevilles, etc...). Pour des raisons de rareté de ces édifices, ces ouvrages resteront préférentiellement visibles et non recouverts d'enduits. À titre de finition, de traitement ou d'entretien, ces charpentes pourront recevoir un léger chaulage ou une peinture microporeuse.

LES COUVERTURES :

Les interventions sur les couvertures existantes ne devront pas modifier sensiblement leur morphologie et la nature des matériaux. Les couvertures en tuiles plates ou en tuiles mécaniques (à emboîtement) existantes seront conservées ou restaurées à l'identique.

- **PENTES :** Les pentes existantes doivent être impérativement conservées sauf en cas de toitures existantes qui ne correspondent pas aux pentes traditionnelles (constructions récentes).
- **L'ÉCLAIRAGE DES COMBLES :** Les éclairages naturels des combles sont actuellement assurés par des lucarnes en maçonnerie ou en bois ou, plus rarement, par des châssis à tabatières.
 - Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées et devront être restaurées.
 - La nécessité éventuelle d'ouverture nouvelle se traduira par la création de lucarnes sobres de type traditionnelles en maçonnerie ou en bois. À titre exceptionnel, la mise en œuvre de châssis de toit sera tolérée dans les conditions suivantes : ces châssis auront une proportion verticale. Ils seront posés en encastrement et au nu de la couverture. Le nombre de châssis de toit ne pourra être en aucun cas supérieur à deux unités par versant et devront être alignés entre eux et axés sur les éléments constitutifs de la façade. Leurs dimensions ne pourront excéder 0,80 m de largeur par 1,00 m de hauteur. Ils seront impérativement situés dans le tiers inférieur du pan de couverture. Les châssis munis d'une barre verticale centrale seront privilégiés.
- **LES MATÉRIAUX :** Sauf exception justifiée, les couvertures, qui ne sont pas couvertes en tuiles, seront impérativement refaites en terres cuites vieillies (tuiles plates, tuiles mécaniques anciennes ou tuiles à emboîtement petit moule). Les ouvrages annexes (embarrures, solins etc...) étant réalisés en mortier de chaux hydraulique clair. Les couleurs devront obligatoirement être de ton rouge brique vieillies et nuancées. Un panachage d'au moins trois nuances sera à proposer

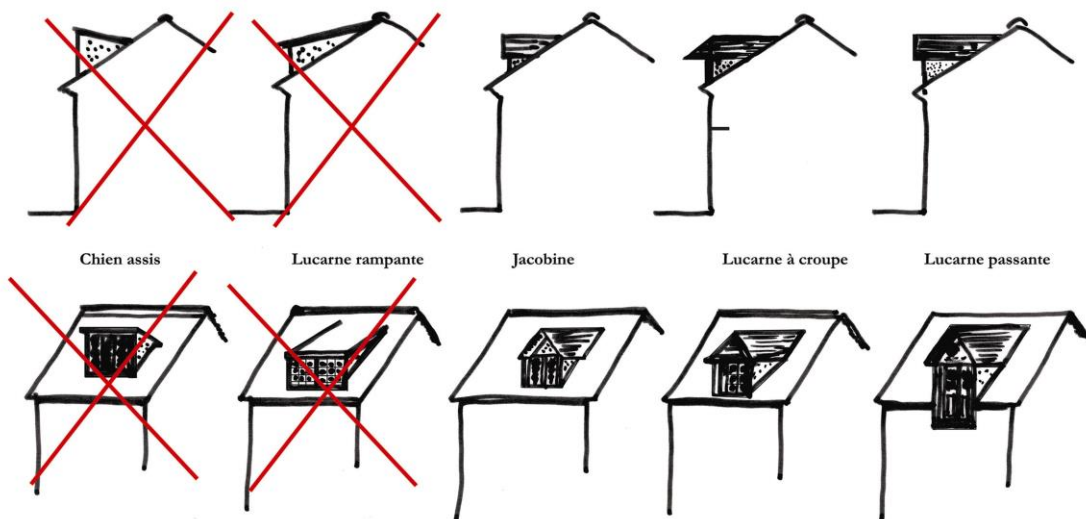
- Les couvertures actuellement constituées d'ardoises pourront être refaites dans ce matériau sur proposition d'un échantillonnage préalable.
- Les éléments d'évacuation des eaux pluviales devront être reportés en limite de façade et devront être préférentiellement en cuivre ou en zinc prépatiné.
- LES PANNEAUX SOLAIRES : Les panneaux solaires ne sont pas interdits dans la zone. Leur implantation devra cependant faire l'objet d'une étude attentive. Sur les toits, ces dispositifs devront respecter les critères de dimension et de mise en œuvre des châssis de toit et devront s'intégrer dans la composition architecturale de l'édifice. En dehors des toitures, ces ouvrages seront fixés sur les murs ou sur des ossatures indépendantes, voir posés au sol. Ils ne devront pas être visibles de la voie publique.
- LES MENUISERIES : Les menuiseries existantes anciennes devront être conservées en fonction de leur état sanitaire.
- Les menuiseries rapportées devront privilégier une démarche de restitution de l'état ancien suivant la typologie applicable au cas d'espèce. Elles seront préférentiellement en bois peint.
- Cependant, pour des raisons économiques ou de projet architectural particulier, d'autres matériaux (métal, PVC) pourront être exceptionnellement acceptés, mais uniquement pour les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que les profils, aspects et couleurs soient en cohérence avec les maçonneries et menuiseries anciennes. Dans tous les cas, ces menuiseries seront constituées de vantaux verticaux ouvrant à la française et recoupés en trois ou quatre carreaux formant des rectangles verticaux séparés par des petits bois placés en saillie et à l'extérieur du vitrage. Les menuiseries à petits carreaux (inférieurs à 17 cm) sont proscrites.
- Sur les édifices où ils existent, les contrevents (volets extérieurs) de remplacement seront en bois peints, sans écharpes (barre oblique du Z) et constitués de vantaux battants ajourés ou non. Les volets en bois à lames sont tolérés.
- En cas d'absence ou d'impossibilité, il sera préférentiellement fait recours à des volets intérieurs.
- Volets roulants et persiennes, métalliques ou en PVC, sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.
- Les couleurs brillantes et vives sont interdites de même que le blanc pur et le noir.
- Le nettoyage envisagé devrait faire l'objet d'une étude préalable qui définirait la procédure adaptée (gommage, microsablage, décapage etc...).

2 SUGGESTIONS

- La couverture en tuiles plates anciennes de remploi pourra permettre une intégration réussie de la couverture dans le bourg.

- Le remplacement des menuiseries anciennes peut être évité, par exemple, par la mise en œuvre de doubles fenêtres et/ou de volets intérieurs ou par un survitrage sur la face intérieure.
- La consultation du Service de l'Architecture et du Patrimoine, préalablement à la demande de travaux, est vivement conseillée,
- Le recours à des professionnels qualifiés (architectes, urbanistes ou paysagistes) est particulièrement recommandé dans ce secteur.
- Le nettoyage envisagé devrait faire l'objet d'une étude préalable qui définirait la procédure adaptée (gommage, microsablage, décapage etc...).
- La réalisation de surfaces de références par la collectivité permettrait de « montrer l'exemple ».

PRINCIPES DE LUCARNES



3 LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions neuves sont souhaitables pour revitaliser le bourg du BREUIL. Cependant, pour ne pas déstructurer l'identité urbaine existante et conserver son aspect de bourg rural, il convient de respecter certaines règles d'implantation, d'architecture et de matériaux.

La construction de hangars métalliques est proscrite dans la zone. La construction d'ouvrages à charpente visible en bois est tolérée sous réserve que leurs lignes de faîtage ne dépassent pas celles des constructions avoisinantes.

L'édification de constructions neuves est interdite sur les parcelles suivantes du plan (zones surchargées en bleu) :

- Parcelles 2, 10, 11, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 34, 35, 36, 37, 39, 55, 57, 58, 59, 84, 86, 88, 93, 100, 105, 107, 109, 126, 127, 131, 143, 144, 206, 298.

L'édification de constructions neuves est partiellement interdite sur les parcelles suivantes du plan (zones surchargées en bleu) :

- Parcelles 82, 85, 89.

L'ALIGNEMENT :

- La construction à l'alignement sur la voie principale est obligatoire sur la zone Est de la rue principale du bourg ancien (rue de l'Égalité). Pour imposer la continuité des masses construites, caractéristique principale du bourg en cours de densification, le règlement prévoit qu'un bâtiment soit construit en dur et muni d'ouvertures sur la rue, au droit d'une des voies avec sa plus grande longueur (ligne de faîte) parallèle à la rue principale ou, éventuellement, perpendiculaire à cette voie et parallèle à la voie secondaire. Un vide inférieur au quart de la longueur de la parcelle sur rue pourra être toléré, par exemple pour aménager un accès à la parcelle. Ce vide sera préférentiellement couvert et/ou fermé par une clôture pour assurer la continuité urbaine.
- Sur le reste de la zone constructible protégée, le retrait d'alignement est toléré et limité à 6 mètres par rapport à la voie principale, un muret de clôture en dur devra alors être érigé en limite de la propriété avec l'espace public.

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions projetées devront être composées, au maximum, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un niveau de combles éventuellement à surcroît. La hauteur possible à l'égout du mur en alignement sera limitée à celle du bâtiment voisin le plus haut avec une variation maximale de 50 cm.
- La construction sur terre rapporté est interdite.

LES PERCEMENTS :

- Les percements des façades sur rue seront préférentiellement verticaux et alignés horizontalement pour marquer les niveaux. La typologie particulière du bourg peut être un support d'inspiration en évitant la copie et le pastiche. Une plus grande liberté pourra être accordée pour les percements en cas de justifications architecturales particulières, notamment sur les façades non visibles depuis l'espace public.

LES MAÇONNERIES :

- Les maçonneries seront systématiquement enduites de mortier. Certaines peintures de finitions pourront être mises en œuvre sous réserve d'accords chromatiques. D'autres matériaux de façade pourront être exceptionnellement mis en œuvre à condition qu'ils soient au service d'une qualité architecturale confirmée et que l'ensemble s'intègre à son environnement sans contraste violent. Le recours à des plaquettes de parement est proscrit.
- Les clôtures donnant sur la voie publique seront réalisées en maçonnerie enduite. Ces clôtures seront recouvertes d'un chaperon de tuiles en terre cuite scellées. Les murets bas pourront être surmontés de barrières, à condition que celles-ci soient constituées d'éléments en métal de teinte sombre et de profil sobre et en aucun cas en bois ou en PVC.
- Les sols extérieurs seront réalisés en pavage de pierre calcaire, pavés de granit ou grès, briques pleines à plat ou sur chant, posés sur sable ou bien en mortiers à gros grains lavés ou bitumeux colorés (éventuellement à l'aide d'ocres naturelles). Le recours à des pavages d'autobloquants en mortier de ciment est interdit en dehors de réparations ponctuelles des éléments existants déjà réalisés dans ce matériau.

LES CHARPENTES EXTÉRIEURES VISIBLES :

- En référence à l'histoire de l'architecture locale, les charpentes extérieures visibles sont un élément qu'il convient de prendre en compte et de développer. Elles peuvent être envisagées de façons traditionnelles en bois ou contemporaines en bois ou en métal. À titre de finition, de traitement ou d'entretien, ces charpentes pourront recevoir un léger chaulage ou une peinture microporeuse.
- En aucun cas ces constructions ne pourront donner un effet « industriel ».

LES COUVERTURES :

- Les volumes des couvertures seront constitués d'appentis, de doubles pentes associées ou non à des croupes. Les toitures à pénétrations multiples sont proscrites.
- Les couvertures seront réalisées préférentiellement en terre cuite (tuiles plates ou à emboîtement petit moule). Dans certains cas, en regard de l'architecture mise en œuvre, des couvertures en ardoises pourront être réalisées.

- La nécessité éventuelle d'ouverture se traduira par la création de lucarnes sobres de type traditionnel en maçonnerie ou en bois. À titre exceptionnel, la mise en œuvre de châssis de toit sera tolérée dans les conditions suivantes : ces châssis auront une proportion verticale. Ils seront posés en encastrement et au nu de la couverture. Le nombre de châssis de toit ne pourra être en aucun cas supérieur à deux unités par versant et leurs dimensions ne pourront excéder 0,80 m de largeur par 1,00 m de hauteur. Ils seront impérativement situés dans le tiers inférieur du pan de couverture. Les châssis munis d'une barre verticale centrale seront privilégiés.
- Pour les châssis de désenfumage, des châssis plus importants peuvent être nécessaires, mais ils devront avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à 0,80 m et une largeur inférieure ou égale à 1,20 m avec mise en place de deux meneaux verticaux pour donner l'aspect d'une verrière:
- Les éléments d'évacuation des eaux pluviales devront être reportés en limite de façade et devront être en cuivre ou en zinc prépatiné.
- Une plus grande liberté pourra être accordée pour des morphologies et des matériaux contemporains, en cas de justifications architecturales particulières.

LES MENUISERIES :

- Les menuiseries mises en œuvre dans les constructions neuves doivent en premier lieu être en accord avec l'architecture de l'édifice. Les menuiseries en bois seront privilégiées, elles seront munies de vantaux ouvrant à la française et recoupés en trois ou quatre carreaux, constituant ainsi des rectangles verticaux. D'autres types de menuiseries pourront être proposés en référence à l'architecture mise en œuvre.

LES DEVANTURES COMMERCIALES :

- La composition d'éventuelles devantures neuves devra impérativement respecter le style de la façade et les descentes de charge réelles ou visuelles. Elles seront en acier ou en bois à profils moulurés, et peintes dans une gamme ne dépassant pas trois couleurs différentes à chercher dans les tons bruns ou pastel.
- Les vitrines seront constituées de vitres claires, tous les dispositifs de sécurité ou d'aération seront reportés à l'intérieur du magasin et les caissons intégrés à l'intérieur de la devanture.
- La consultation du Service de l'Architecture et du Patrimoine, préalablement à la demande de travaux, est vivement conseillée,
- Le recours à des professionnels qualifiés (architectes, urbanistes ou paysagistes) est particulièrement recommandé dans ce secteur.
- La réalisation de surfaces de références par la collectivité permettrait de « montrer l'exemple ».
- La réalisation de surfaces de références par la collectivité permettrait de « montrer l'exemple ».
- La consultation du Service de l'Architecture et du Patrimoine, préalablement à la demande de travaux, est vivement conseillée,

- Le recours à des professionnels qualifiés (architectes, urbanistes ou paysagistes) est particulièrement recommandé dans ce secteur.
- La composition de devantures neuves sur plusieurs propriétés mitoyennes devrait prévoir des lignes de rupture des horizontales pour permettre le repérage des façades d'immeuble indépendantes.

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES POINTS SPÉCIFIQUES RÉPERTORIÉS

A) AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE :

Les édifices et ensembles listés dans les articles C 1-2, 1-4, et 1-5 et leur parcelle cadastrale d'assiette sont spécifiquement protégés par le présent règlement. Tout projet susceptible de les modifier doit être soumis à l'avis CONFORME de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette obligation concerne toute modification des lieux, qu'il s'agisse d'une simple demande d'autorisation de travaux, d'une demande de permis de construire, de démolir ou de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers et particulièrement des coupes et abattages d'arbres. La consultation préalable du service est vivement conseillée, de même que le recours à des professionnels qualifiés.

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

37, Bd Henri Dunant BP 4029

71040 MACON CEDEX 9

Téléphone : 03 85 39 95 20

Télécopie : 03 85 39 95 29

B) CONTRAINTES ARCHÉOLOGIQUES

-Dans toutes les zones environnant les points repérés en B sur le plan concerné, et en référence aux différentes lois sur l'archéologie, toute fouille ou intervention de plus de 30 cm de profondeur (hormis labours courants) doit être soumis à autorisation auprès des services compétents (fosses, fondations, ouvrages enterrés, drainages, carrières etc..).

Service Régional de l'Archéologie

Direction Régionale des Affaires Culturelles

BP 10578

21005 DIJON

Téléphone 03 80 72 53 53

Télécopie : 03 80 72 53 99

C) PUBLICITÉ

RAPPEL : Conformément au Code l'Environnement, pour sa partie relative à la publicité et les enseignes, « constitue une publicité, toute inscription, forme ou image destinée à informer ou attirer l'attention du public. Les dispositifs destinés à recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilés à des publicités. »

Par la loi régissant les Z.P.P.A.U.P., la publicité est interdite dans l'emprise de la zone.

- Cependant, la commune peut envisager de mettre à l'étude une zone de publicité restreinte;
- Les contrats de locations d'espaces publicitaires existants pourront être menés à leur terme, mais ils ne pourront être renouvelés.

D) VÉGÉTATION

1 PRESCRIPTIONS

- -MASSIFS BOISÉS " À PRÉSERVER" (repérés en vert pointé) :
- Tout déboisement « à blanc » est soumis à autorisation préalable,
- En cas de déboisement accordé, il sera obligatoirement prévu la replantation d'arbres feuillus d'espèces endémiques.
- La clôture des massifs boisés est soumise à autorisation.
- - PARC DU CHÂTEAU

- La plantation du parc du château (C1, section AO, Parcelle 109 & Section AP Parcelle 34) est particulièrement protégée par le présent règlement. L'abattage d'arbres est interdit en l'absence d'une étude globale préalable comprenant : analyse historique et paysagère, bilan de l'état sanitaire arbre par arbre et projet global d'intervention.

2 SUGGESTIONS

- Des zones « d'évolution naturelle » doivent être maintenues pour maintenir la biodiversité et le maintien d'une faune sauvage spécifique.
- La plantation de haies et d'arbres de bordure de route et des voies d'eau (alignement, saules, fruitiers dont noyers etc...) doit être envisagée dans le cadre d'une action concertée sur l'ensemble du territoire.

E) RÉGLEMENTATIONS ARCHITECTURALES CONCERNANT LES ÉDIFICES REMARQUABLES SOUMIS À DES RÈGLES PARTICULIÈRES

1 PRESCRIPTIONS

LE PRÉSENT ARTICLE S'APPLIQUE AUX ÉDIFICES ET ENSEMBLES LISTÉS CI-APRÈS, COMPRIS PARCELLE D'ASSIETTE.

Ces éléments sont protégés par le présent règlement afin de leur conserver leur caractère patrimonial et leur insertion dans le paysage. Leur démolition est interdite.

Plan général :

- A1/ Château de Montvaltin, (section E1, Parcelle 263 & 275),
- A2/ Le Pavillon, (section AN, Parcelle 103/182)
- A3 / Ancien moulin hydraulique (section B2, Parcelle 172)
- A4/ Moulin à vent, (section D1, Parcelle 28/29)
- A5/ Ferme des Coutots, (section C2, Parcelle 142)
- Plan du bourg :
- A6/ Château, (section AO, Parcelle 109)
- A7/ "Chenil"(section AO, Parcelle 68)
- A8 / Ancien presbytère "(section AO, Parcelle 108)
- A9/ Église Saint Etienne (section AO, Parcelle 46)
- A10/ ancienne école "(section AO, Parcelle 41)

RÈGLES PARTICULIÈRES :

- Ces édifices étant reconnus comme d'intérêt particulier, l'intervention envisagée devra impérativement s'inspirer d'une démarche de restauration.
- Les parements en pierres, les ossatures et décors de pan de bois, les enduits, les couvertures en tuiles et ardoises, les menuiseries originelles devront impérativement être conservées.
- L'intervention visera à consolider et restituer les dispositions anciennes sur la base d'un projet justificatif élaboré qui tienne compte de la nature précise des matériaux existants.
- Exceptionnellement on pourra compléter la situation existante par des dispositifs visant à assurer l'étanchéité à l'eau ou à l'air, l'occultation solaire ou anti-intrusion et l'isolation thermique, à condition que les dispositions envisagées ne nuisent pas à l'intégrité architecturale de l'édifice.
- Les interventions nécessaires sur ces bâtiments existants anciens doivent être réalisées à l'aide de matériaux traditionnels (mortiers et enduits bâtards de sable et mélange de chaux aérienne et hydraulique, pierre de taille et moellons locaux, charpentes visibles en chêne, terres cuites, ardoises etc...). L'intervention devra respecter la morphologie et la typologie traditionnelle de ces édifices. Tout projet d'ajout moderne est proscrit.

2 SUGGESTIONS

- La consultation du Service de l'Architecture et du Patrimoine, préalablement à la demande de travaux est vivement conseillée,
- Toute intervention sur ces édifices devrait être précédée d'une étude préalable précisant l'histoire, les caractères architecturaux et l'état sanitaire global du bâtiment. L'intervention envisagée (réhabilitation et/ou restauration) serait alors fondée sur des critères justifiés et préétablis.
- Le recours à des professionnels qualifiés (architectes spécialisés en Patrimoine) est particulièrement recommandé pour ces édifices.
- Le remplacement des menuiseries anciennes peut être évité, par exemple, par la mise en œuvre de doubles fenêtres et/ou de volets intérieurs ou par un survitrage sur la face intérieure.