



# PRÉFET DE L'EURE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

reçu le  
30 AOUT 2023

| Original                                | Copies                         |
|---|--------------------------------|
| DAT <input checked="" type="checkbox"/> | DAT <input type="checkbox"/>   |
| DC <input type="checkbox"/>             | DC <input type="checkbox"/>    |
| DCH <input type="checkbox"/>            | DCH <input type="checkbox"/>   |
| DDETA <input type="checkbox"/>          | DDETA <input type="checkbox"/> |
| DEJTS <input type="checkbox"/>          | DEJTS <input type="checkbox"/> |
| DFMP <input type="checkbox"/>           | DFMP <input type="checkbox"/>  |
| DG <input type="checkbox"/>             | DG <input type="checkbox"/>    |
| DIE <input type="checkbox"/>            | DIE <input type="checkbox"/>   |
| DPE <input type="checkbox"/>            | DPE <input type="checkbox"/>   |
| DS <input type="checkbox"/>             | DS <input type="checkbox"/>    |
| SI <input type="checkbox"/>             | SI <input type="checkbox"/>    |
| DSP <input type="checkbox"/>            | DSP <input type="checkbox"/>   |

Evreux, le 25 AOUT 2023

Le Préfet de l'Eure  
à  
Madame la Présidente  
de l'Interco Normandie Sud Eure

## Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune déléguée d'Avrilly (commune de Chambois) - Avis de l'État sur le projet arrêté

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée d'Avrilly (commune de Chambois), arrêté par votre conseil communautaire le 29 mars dernier.

Le projet démontre la volonté de la commune de conserver la structure urbaine compacte du village, ainsi que ses activités économiques à caractère essentiellement agricole, tout en recherchant un équilibre entre fonctions urbaines et qualités patrimoniales, paysagères et environnementales. Le document retient également un objectif de développement démographique régulier et maîtrisé, contribuant à limiter strictement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette modération devra, toutefois, être clairement chiffrée au sein du projet d'aménagement et de développement durable.

Votre projet de PLU est conforme aux principes généraux d'aménagement qui s'imposent aux documents d'urbanisme et répond aux objectifs définis par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. En conséquence, j'émetts un avis favorable sur celui-ci.

J'attire cependant votre attention sur la mise à jour nécessaire des données du rapport de présentation, au risque d'une insécurité juridique pour votre PLU. Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, l'évaluation de la consommation passée des espaces naturels, agricoles et forestiers doit porter sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet (en l'état, l'analyse ne remonte qu'à 2017). Je vous invite aussi à prendre en compte les remarques annexées à ce courrier, visant à améliorer la prise en compte du patrimoine, de la biodiversité et des risques naturels (annexes 1, 2 et 3), et à préciser certaines parties du dossier de PLU (annexe 4 : rapport de présentation, règlement et annexes).

Je vous rappelle que les pièces du plan local d'urbanisme, une fois celui-ci approuvé, devront faire l'objet d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme, suivant le format du Conseil national de l'information géographique (CNIG). En effet, cette publicité conditionne désormais, avec les autres mesures, l'opposabilité du document. De plus, cette publication, selon certaines modalités, peut valoir dépôt sur @ctes (système d'information dématérialisé du contrôle de légalité).

La direction départementale des territoires et de la mer reste à votre disposition pour vous accompagner dans ces démarches et vous aider à lever les difficultés que vous pourriez rencontrer dans la prise en compte des remarques sus-mentionnées.

Le Préfet

Simon BABRE





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NORMANDIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale des  
affaires culturelles  
de Normandie**

Affaire suivie par *Zaheirine UDHIN*  
Technicienne des Bâtiments de France  
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure  
Tél 02.32.29.62.13  
[zaheirine.udhin@culture.gouv.fr](mailto:zaheirine.udhin@culture.gouv.fr)

Évreux, le 15 juillet 2023

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

à l'attention de

DDTM de l'Eure  
Service Prévention des Risques et Aménagement  
1 avenue Maréchal Foch  
CS 80015  
27020 Évreux cedex

**Objet :** 2023\_ZU\_0002\_Avis ABF\_PLU arrêté Avrilly\_Chambois.odt  
**PJ :** fiche Les Essentiels URBANISME les sous-secteurs patrimoniaux dans les documents d'urbanisme

Le projet de PLU d'Avrilly, commune déléguée de Chambois appelle de ma part les observations suivantes :

### **I - Rapport de présentation**

Dans le chapitre « II.3 – le patrimoine bâti », le paragraphe « des éléments bâtis identitaires » en page 30 devrait apparaître en premier, par ordre d'importance. Dans ce paragraphe, il faut indiquer l'intitulé exact de la motte castrale, soit **Château médiéval : Château avec toute son emprise (élévations et sous-sols confondus) et le sol de la parcelle AB 20**. De plus, il faut préciser qu'il s'agit d'un **édifice inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 04/11/2010**.

### **II – PADD**

Le deuxième axe s'attache à la préservation et la mise en valeur des paysages et des éléments emblématiques du patrimoine naturel et bâti. Le premier objectif est d'identifier et de valoriser le patrimoine bâti et naturel remarquable et favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Or, il n'est pas fait mention de la **mise en valeur les éléments remarquables du patrimoine (ERP)** et des perspectives paysagères dans le secteur du château et de la motte castrale.

Aucune attention particulière n'est portée sur la **qualité architecturale des nouvelles constructions ou sur la réhabilitation à proximité de la motte castrale**.

Sur la cartographie, il faut schématiser une continuité entre la motte castrale et la zone boisée, **illustrant ainsi une trame verte à préserver**.

### III – Plan de zonage

L'un des objectifs du PADD porte sur la conservation des éléments (haies, vergers...) qui structurent les espaces publics. **Les haies à protéger ne sont pas identifiées dans le zonage**.

Par ailleurs, **le fanum classé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme n'est pas identifié au zonage**. C'est une information qui avait été communiquée lors de précédentes réunions et qui nécessite d'être indiquée sur le plan.

### IV – Règlement écrit

Dans les dispositions générales, il convient **d'ajouter un article sur les éléments remarquables du patrimoine et les sites paysagers** identifiés dans le zonage et protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

Cet article doit définir les règles générales de protection. Il faudrait reprendre les éléments décrits dans le chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de la zone UA et **faire un renvoi dans chaque zone**.

#### Zone UA

Dans l'encadré concernant les éléments protégés (L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme), il **convient d'indiquer** : « Pour les éléments remarquables du paysage repérés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, se reporter à l'article XX des dispositions générales et à l'annexe A (observation ci-après) du présent règlement ».

**Cette remarque est valable pour l'ensemble des zones.**

Dans le chapitre « A-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités », il convient de préciser que, dans la zone UA<sub>p</sub>, que le stationnement isolé de mobile home, caravane ou quelle qu'habitation légère de loisirs et ce, quelle qu'en soit la durée sur l'unité foncière, est interdit. **Cette remarque est valable pour la zone Up.**

Dans le paragraphe « façades » : Ne pas autoriser la couleur grise pure en façade (se référer à la fiche ABF « teinte et couleur » en annexe du règlement). **Cette remarque est valable également pour les zones A et N.**

Dans le paragraphe « toitures et couvertures » : Ne pas autoriser la tuile ardoisée. **Cette remarque est valable pour les zones Up et N.**

Dans le paragraphe « clôtures » : Ne pas autoriser le gris anthracite. **Cette remarque est valable pour l'ensemble des zones.**

Les équipements collectifs et services publics sont dispensés de règles. **Il convient d'être prudent sur les gabarits et volumes hors d'échelle qui pourraient venir s'insérer dans le bâti. Cette remarque est valable pour l'ensemble des zones.**

#### Zones A et N

**Autoriser le bardage bois pour les bâtiments agricoles et forestiers.**

#### **V- Annexe 4 – Éléments protégés**

Il faut ajouter en annexe du règlement écrit, des fiches « identitaires » des 4 éléments remarquables repérés dans le zonage. Il serait intéressant d'y mettre un plan de situation et une photo avec un descriptif architectural de la bâtisse. Des prescriptions particulières doivent être définies (se référer à la fiche LES ESSENTIELS urbanisme- Les prescriptions recommandées par l'UDAP pour le L151-19 du CU).

Les élus affichent la volonté de protéger le patrimoine remarquable présent sur leur territoire. Toutefois, la traduction réglementaire proposée ne permet pas d'atteindre cette préservation. **Il convient de compléter le règlement écrit par les points suivants :**

**Les élus affichent la volonté de protéger le patrimoine remarquable présent sur leur territoire. Toutefois, la traduction réglementaire proposée ne permet pas d'atteindre cette préservation. Il convient de compléter le règlement écrit par les remarques indiquées plus haut.**

J'émet un avis **favorable** au projet de PLU **sous réserve** de la prise en compte des observations émises ci-dessus.



France POULAIN





## Annexe n°2 à l'avis de l'État sur le PLU d' Avrilly (Chambois)

**PRÉFET  
DE L'EURE**

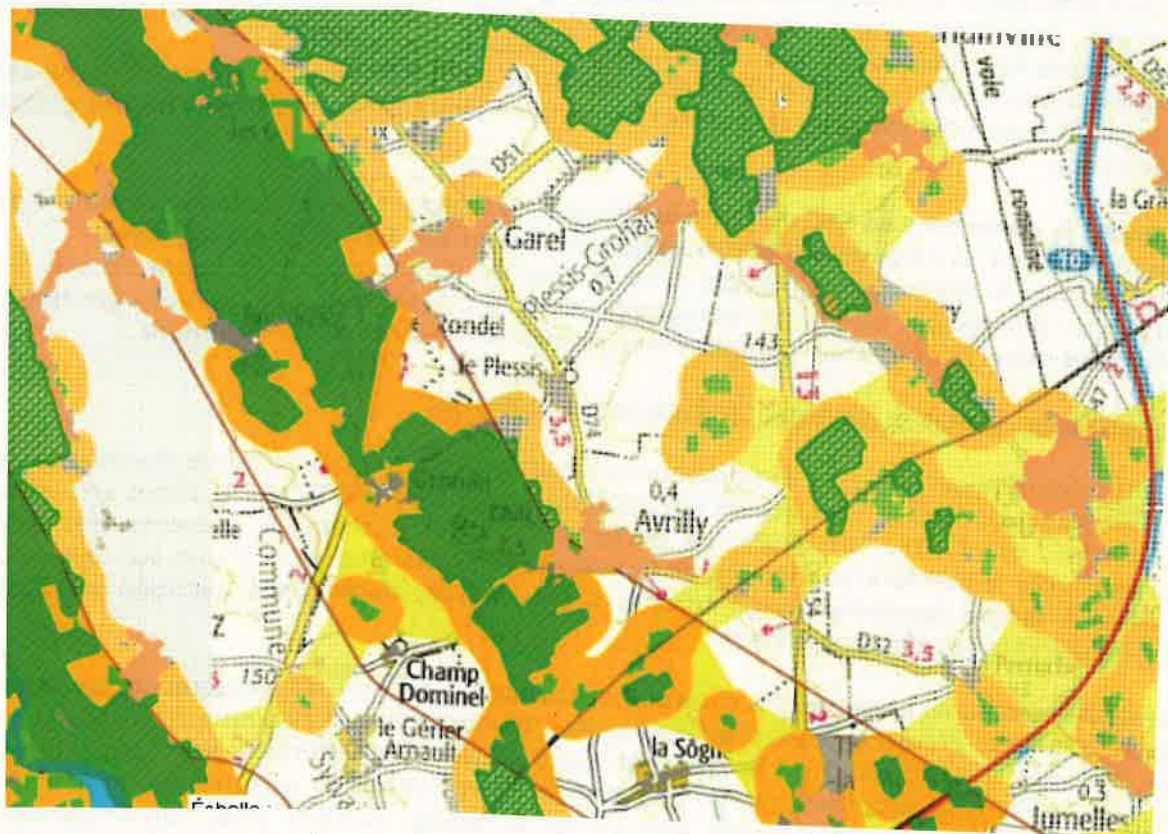
### La protection de la biodiversité

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Les auteurs du document affirment une volonté de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune d'Avrilly, qui font intégralement partie de son identité et participent à la qualité de son cadre de vie. Ainsi, le maintien d'ouvertures paysagères, la préservation des espaces naturels sensibles (notamment les mares, ou massifs boisés), le renforcement de corridors écologiques, la valorisation des activités agricoles engagent la réflexion de l'aménagement du territoire vers une meilleure maîtrise du développement urbain.

L'espace agro-naturel forme la composante majeure du territoire. C'est un espace vivant, façonné principalement par l'activité agricole, soumis à la pression urbaine, de par sa proximité avec l'agglomération d'Evreux.

#### 1/ La bonne prise en compte de la trame verte et bleue



Source : SRCE : <https://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/srce.map>

Dans le rapport de présentation, en page 9 il est mentionné : « Le **Schéma de Cohérence Territoriale écologique** (approuvé le 18-11-2014) qui met en évidence sur la commune la présence de réservoirs de biodiversité et d'importants corridors boisés dans la partie ouest de son territoire et plus ponctuellement le long de l'ancienne voie ferrée. Ils correspondent aux espèces à fort déplacement situés sur la plaine agricole et faisant le lien avec les zones boisées ». Toutefois, ce document n'existe pas et il conviendra de se référer au schéma régional d'aménagement et de développement durable

du territoire (SRADDET) de la Région Normandie, approuvé en 2020 par le préfet de région, qui intègre, désormais, le schéma régional de cohérence écologique. En l'état, ni le rapport de présentation ni le règlement graphique ne tiennent compte d'une continuité écologique, identifiée par le SRADDET, à rendre fonctionnelle en priorité sur le territoire communal.

Pour une prise en compte globale des enjeux de biodiversité sur le territoire et considérer la continuité à rendre fonctionnelle en priorité dans le cadre de l'aménagement global du territoire, la mobilisation d'une OAP (orientations d'aménagement programmé) thématique « biodiversité » pourrait être envisagée pour tenir compte des enjeux inhérents. Les OAP entendent œuvrer dans le sens de la préservation des continuités écologiques, en menant une réflexion sur la manière d'intégrer au mieux les aménagements prévus du territoire avec les enjeux de biodiversité environnants. À ce titre, les OAP proposent souvent de matérialiser des espaces dédiés à la protection et valorisation des paysages tout en intégrant une réflexion sur les problématiques liées aux continuités écologiques, par exemple en valorisant l'aménagement d'espaces verts, la mise en place de clôtures végétalisées ou en portant le principe de cœur d'îlot végétalisé.

## **2/ Les espaces boisés classés (EBC), une protection à part entière**

L'ensemble des massifs forestiers de la commune sont identifiés sous la protection « EBC », ce qui est cohérent avec les ambitions du document. Ces espaces boisés sont, tout d'abord, situés dans la continuité écologique à rendre fonctionnelle en priorité et de plus, constituent des réservoirs de biodiversité importants pour le territoire communal, qui présente principalement des caractéristiques agricoles (soit 67 % de la surface du territoire est agricole). Pour rappel, cette trame peut être également mobilisée en prévision du reboisement de certains secteurs, mais aussi pour protéger des arbres isolés, des haies/ réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

*Pour rappel, le classement en EBC doit être justifié dans le rapport de présentation et motivé par des raisons d'urbanisme, la carte des différents zonages indiquant les EBC n'est pas suffisante.*

Aussi pour une meilleure application des prescriptions en lien avec le classement en EBC, il serait opportun de développer un unique paragraphe dans la partie des « Dispositions générales », de manière à retrouver l'information complète à un seul et même endroit du règlement.

## **3/ Un habitat pavillonnaire fortement présent sur la commune**

Le territoire communal présente de nombreuses discontinuités qui peuvent être dommageables aux déplacements de la faune, telles que les infrastructures routières (RD 32 et 74), zones agricoles (67 % du territoire), et la zone urbanisée. La partie ouest de la commune présente des éléments importants pour le bon fonctionnement de la TVB au niveau communal, d'ailleurs sur ce secteur une continuité à rendre fonctionnelle en priorité a été définie, demandant dès lors une attention particulière en termes d'aménagement.

Le territoire communal présente des extensions urbaines sous forme de lotissements pavillonnaires. Ce type d'habitat présente deux problématiques : d'une part, il consomme de l'espace sur des terres agricoles ou naturelles et se trouvent donc souvent en interface avec ces milieux, une importance doit être accordée sur la création de lisières urbaines qualitatives, afin d'offrir un paysage de transition entre l'espace agricole et le bourg. D'autre part, l'aménagement des lotissements cause des problématiques pour le déplacement des espèces par la forte mobilisation des systèmes de clôtures qui constituent très souvent des obstacles/pièges pour la faune.

## **4/ Un territoire principalement agricole : les espaces de grandes cultures céréalières des éléments fragmentant les continuités écologiques**

Le diagnostic du territoire fait état de la forte présence de l'activité agricole sur son territoire. La partie Est couverte par la plaine agricole céréalière ne présente pas d'éléments naturels ponctuant le paysage.

Le PADD identifie comme objectif de préserver les continuités agricoles qui maintiennent un paysage ouvert. Au-delà de l'identification de continuités agricoles de plaine à préserver, il faudrait aussi mener la réflexion sur la manière de développer des continuités écologiques (haies, arbres...) favorables aux espèces étant freinées par l'étendue de ce type de milieu qui peut sembler hostile et être un frein aux déplacements d'espèces à faibles capacités de déplacement.

En l'état actuel, on observe un manque de corridors écologiques entre la partie Est (agricole) et Ouest (forêt) de la commune tout en sachant qu'au centre du territoire se trouvent les espaces bâtis, des éléments de fractures reconnus dans la TVB.

Il est important de pérenniser et/ou créer des continuités écologiques en lien avec les grands ensembles boisés à l'ouest.

#### **5/ Les clôtures et les haies : des prescriptions à préciser pour une meilleure prise en compte de la biodiversité et ses déplacements**

La fragmentation des habitats naturels et la limitation des déplacements des espèces sont des menaces importantes pour la biodiversité. Le projet gagnerait à promouvoir des clôtures favorables aux bons déplacements de la faune. Pour chaque zone, le règlement concernant les clôtures manque de développement. En proposant des prescriptions uniquement pour quelques cas de clôtures autorisés, cela laisse supposer que les autres types de clôtures sont autorisés sans conditions ou totalement interdites. Une clarification de cette partie serait souhaitable.

En début de la partie qui traite des clôtures, il serait opportun de préciser que les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant à la lecture du règlement on peut s'interroger sur l'obligation de clôturer sa propriété.

En page 30 du rapport de présentation, il est indiqué : « *Les constructions récentes sont de qualités diverses et ont un impact dans le paysage selon leur hauteur, leur emplacement, le traitement ou non du pignon, le type de clôture. La diversité de ce bâti est une composante que les élus souhaitent intégrer dans leur développement tout en tenant compte de la présence du bâti ancien sur leur territoire* ». Cette volonté pourrait se traduire par une meilleure réflexion autour de l'impact des clôtures sur la biodiversité, en proposant notamment des prescriptions plus détaillées en tenant compte de la perméabilité des clôtures pour la faune. D'autant que ces espaces urbanisés sont souvent en interface directe soit avec l'espace agricole, soit naturel.

#### **6/ Prise en compte de la loi du 2 février 2023 relative aux clôtures dans les espaces naturels et forestiers**

La loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée encadre, désormais, l'implantation des clôtures dans les espaces naturels. face à la multiplication des grillages empêchant la libre circulation des animaux sauvages et posant des problèmes de sécurité incendie et sanitaire. Cette loi apporte une réponse à la multiplication des grillages sur le territoire national qui, constitue des obstacles pour la libre circulation des animaux sauvages mais aussi qui engendre des problèmes de sécurité incendie et gestion sanitaire.

Le nouvel article L. 372-1 du code de l'environnement prévoit que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières (N) du PLU ou, à défaut, dans les espaces naturels, doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre. Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Ces mesures ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de 30 ans avant la publication de cette loi, sauf en cas de réfection ou de rénovation. Celles de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

Cet article prévoit également 9 cas dans lesquels ces mesures ne s'appliquent pas (aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse par exemple). De plus, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel

peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le PLU est soumise à déclaration.

Enfin, tout propriétaire d'un enclos prenant la décision d'en supprimer la clôture ou se mettant en conformité procède à l'effacement de celle-ci dans des conditions qui ne portent atteinte ni à l'état sanitaire, ni aux équilibres écologiques, ni aux activités agricoles du territoire, sauf à obtenir une déclaration préalable auprès du préfet de département (article L. 424-3-1 du code de l'environnement).

## 7/ Un règlement en attente de précisions

Au regard du rapport de présentation et du PADD, deux documents qui portent de fortes ambitions pour la bonne prise en compte de la biodiversité dans l'aménagement du territoire communal, on peut constater que ces volontés ne trouvent pas un écho/engagement favorable dans le règlement écrit, en proposant principalement des prescriptions à minima/ ou peu développées.

Pour la zone naturelle, concernant la partie « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions » : il est indiqué que les surfaces minérales imperméabilisées **devront être limitées** afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux de pluie. Il serait important d'indiquer une surface maximale autorisée, le cas échéant la mesure serait difficilement applicable.

L'utilisation de la protection des éléments naturels au titre du L.151-23 CU doit être justifiée dans le rapport de présentation, et les éléments désignés doivent faire l'objet d'un descriptif précis (nature, photos ...), qui sera annexé au règlement.

En l'état, les éléments naturels identifiés n'ont pas fait l'objet de justifications, ni de repérage au sein du rapport de présentation, ainsi pour la bonne poursuite de la procédure il sera attendu des précisions. Au même titre que les EBC, il serait opportun de développer une partie dédiée dans la partie « Dispositions générales » du règlement. Cette protection s'appliquant également sans considération du zonage appliqué.

Dans le règlement, pour la partie « éléments remarquables repérés au titre de l'article L.151-23 CU », il est précisé que le patrimoine naturel (mares, vergers ...) doit être préservé ou reconstitué en faveur des continuités écologiques. On peut alors relever des prescriptions spécifiques uniquement pour le patrimoine naturel cité, soit les mares et vergers. Pour une meilleure application du règlement, il serait souhaitable de compléter cette partie en développant des prescriptions/recommandations pour chaque type d'élément remarquable identifié sur le territoire communal (haies, arbres isolés, alignements d'arbres...).



# PRÉFET DE L'EURE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Annexe n°3 à l'avis de l'État sur le PLU d'Avrilly

### La prise en compte des risques et des nuisances

La présentation et la cartographie de l'ensemble des risques est un élément important du PLU pour sa bonne application.

Pour chaque risque et nuisance, il est nécessaire d'indiquer le lien pour consulter les informations à jour de chacun.

#### **Les inondations :**

Dans le rapport de présentation page 8, le PGRI pour la période 2022-2027 a été approuvé en mars 2022. Il faut mettre à jour le document.

##### Inondation par remontée de nappe :

La carte et le lien indiqués dans le rapport de présentation page 35 ne correspondent pas au risque actuel recensé par le BRGM.

Les données sont disponibles :

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe#summary-target-4>

Les informations sont donc à remettre à jour avec ces données.

##### Inondation par ruissellement :

Les axes de ruissellement connus doivent apparaître dans le rapport de présentation sur une cartographie et sur le plan de zonage. Ils doivent faire l'objet d'un recensement précis à l'échelle de la commune et doivent être le plus exhaustif possible.

La prise en compte de ce risque inondation doit ensuite se traduire par le report au plan de zonage ou au plan des risques d'une bande de part et d'autre de l'axe dans laquelle des prescriptions seront définies pour limiter l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

Dans le règlement, il est nécessaire d'indiquer des règles pour les axes de ruissellement et leur bande tampon qui doit être comprise entre 5 et 10 mètres selon la configuration des terrains et de la topographie. Dans le règlement, les prescriptions doivent être définies pour l'ensemble de la bande d'écoulement d'une largeur définie reportée au plan de zonage. Elles devront en outre :

- interdire la construction de sous-sol dans cette bande,
- interdire les obstacles pouvant gêner l'écoulement des eaux (murets pleins ...),
- éloigner au maximum les nouvelles constructions et extensions de l'axe de ruissellement,
- surélever les nouvelles constructions.

#### **Le retrait et gonflement des argiles :**

Pages 35-36 dans le rapport de présentation, l'aléa est bien traité mais la carte de cet aléa n'est plus à jour. Elle a été mise à jour en janvier 2020.

Les informations et le lien sont donc à mettre à jour :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

#### **Les cavités souterraines :**

Il est important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques à jour. Pour cela, il est demandé que dans, le rapport de présentation, et en légende des cartes et du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État soit effectué vers le lien :

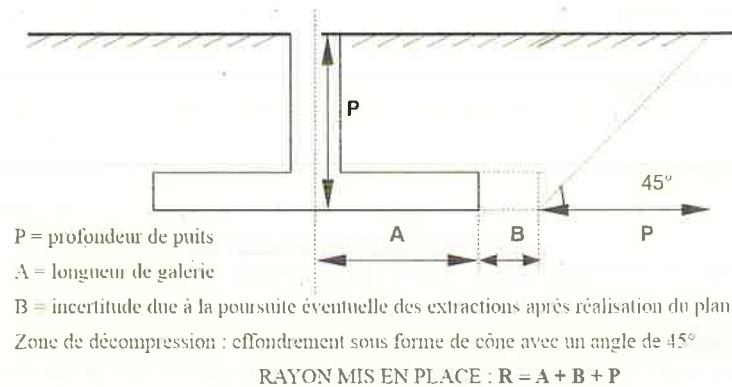
<https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines/Atlas-des-Cavites-Souterraines-de-l-Eure>

Le lien indiqué dans vos documents ne fonctionne pas.

Il faut faire apparaître sur l'ensemble des documents graphiques seulement les indices localisés précisément avec leur périmètre de risque par commune et les indices surfaciques non localisés précisément de marnières et bétoires. Les indices non localisés précisément de marnières et de bétoires doivent être représentés par leur surface et non un cercle comme les indices localisés précisément.

Le périmètre de risque ou « zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines » est à indiquer dans le rapport et le plan de zonage. La terminologie à indiquer est « zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines » qui englobe les marnières et les bétoires et non « zone de risque d'effondrement liée à la présence de CARRIÈRES souterraines ». Celles des communes limitrophes qui impactent la commune doivent également apparaître sur le plan de zonage. La symbologie doit être indiquée dans la légende en plus de l'intitulé.

Le périmètre de risque correspond à un cercle dont le rayon dépend de la longueur de la galerie la plus longue d'une marnière sur la commune (A) et de la longueur de la zone de décompression (P). Le cône d'effondrement ou zone de décompression étant calculé avec un angle de 45°, cela revient à prendre en compte la profondeur de la cavité (P). Ce rayon est appelé rayon de sécurité car au-delà de cette distance, il n'y a plus de risque d'effondrement à craindre. On ajoute à cela une incertitude (B), car la galerie a pu être poursuivie après la réalisation du plan de la marnière retrouvé aux Archives.



Pour la commune d'Avrilly, le rayon à prendre en compte et à indiquer dans le rapport est de :

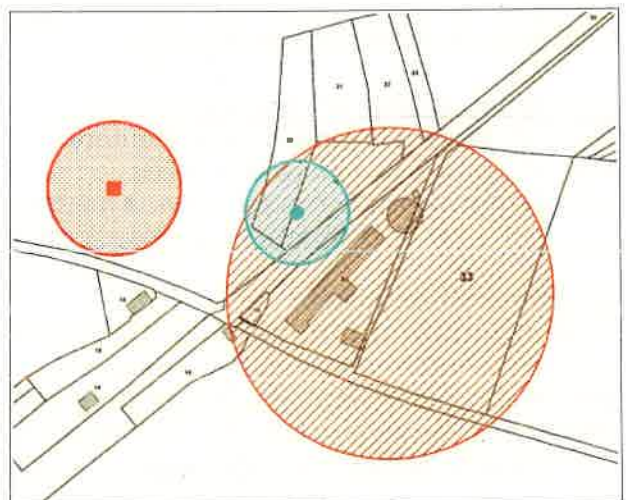
| Commune | Rayon | Profondeur | Longueur A | Longueur B |
|---------|-------|------------|------------|------------|
| Avrilly | 45 m  | 20         | 10         | 15         |

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus et il n'est pas exclu qu'une cavité plus importante n'ait pas été recensée.

Pour les bétoires, le rayon est de 35 mètres d'après le règlement sanitaire départemental.

Dans le règlement en pages 14, 16 et 22, le terme secteurs concernés par la zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines doit être repris au lieu de « secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées » et sans différenciation avec « cas de présomption de cavités souterraines ».

La zone UZa est en zone d'effondrements en lien avec les cavités souterraines. Son évolution et agrandissement éventuels seront contraints. Des études géotechniques validées par le service risques de la DDTM 27 pourront permettre de modifier ou de supprimer le périmètre de risque.





# PRÉFET DE L'EURE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Annexe n° 4 à l'avis de l'État sur le PLU d'Avrilly (Chambois)

### Le contenu du dossier

#### 1) Le rapport de présentation

Une vigilance particulière est nécessaire sur l'actualisation des données du rapport de présentation, notamment au regard des thématiques listées ci-dessous :

- Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années

Au regard de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le projet s'appuie uniquement sur des périodes passées, à savoir de 2007 à 2016. Or, le code de l'urbanisme exige que le rapport de présentation s'appuie sur les dix dernières années précédant l'arrêt du projet. Il conviendra donc d'actualiser ces données devenues obsolètes, qui ne permettent pas de justifier de la consommation effectivement réalisée.

- Mise à jour de l'application des documents supra-communaux

Si la référence au plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est bien indiquée en page 8, il conviendra de préciser sa nouvelle période d'exécution, à savoir 2022-2027, et de mettre à jour ses grands axes.

De plus, les références au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ainsi qu'au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) devront être retirées (page 9). Ces deux documents sont désormais intégrés au sein d'un document unique, le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Normandie, approuvé en juillet 2020 par le préfet de région. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, il convient de bien expliciter les attendus de ce document puisqu'il appartient au plan local d'urbanisme de les décliner et d'en assurer une bonne mise en œuvre.

- Remarques générales sur la complétude du rapport de présentation

Tout d'abord, l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme exige que le diagnostic agricole soit intégré au rapport de présentation. Or, aucune donnée n'est présente au sein de celui-ci et doit donc être ajoutée. De même, afin de justifier de la prise en compte du développement des énergies renouvelables au sein du projet, pourtant évoqué au paragraphe relatif au SRCAE (page 81), il aurait été pertinent d'ajouter un chapitre traitant de cette thématique au sein du rapport de présentation.

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme énonce que le rapport de présentation « analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

A ce titre, le rapport devrait davantage détailler une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, qui justifierait, notamment, du renouvellement urbain au sein du tissu existant, ainsi que des parcelles faisant l'objet d'opérations ou bien encore du changement de destination.

Si le tableau présent en page 62 précise le bilan des surfaces disponibles par zone, il n'indique pas les capacités d'accueil afférentes.

Enfin, si le PADD précise dans son objectif n°2 que le projet précisera les « *conditions permettant le changement de destination de certains bâtiments existants* », le rapport de présentation reste muet sur ce point avec l'évocation d'un bâtiment ancien, repéré au plan de zonage, au sein d'une exploitation agricole. Il conviendrait de compléter ce point à la lumière des dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

## 2) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il convient de souligner la qualité des deux OAP présentées, que cela soit d'un point de vue du « *traitement paysager et environnemental* » et de « *l'accessibilité et déplacement* » que sur le choix d'orientation du bâti (cohérence d'ensemble avec une orientation des façades Est-Ouest).

## 3) Le règlement graphique

Si le projet d'aménagement et de développement durable a pour objectifs, non seulement, « *de porter [une] attention à la qualité des lisières* », la « *conservation des haies* » mais aussi « *de valoriser les parcours de promenade* » et les cheminements doux, ces éléments mériteraient de trouver une traduction concrète au plan de zonage, en mobilisant les dispositions des articles L. 151-23 et L. 151-38 du code de l'urbanisme. Ces dispositions permettent de repérer, de protéger voire de créer de tels linéaires ce qui facilite leur réalisation.

Ces éléments peuvent contribuer, également, à la préservation des espaces paysagers puisqu'ils permettent, entre autres, une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

## 4) Le règlement

- Dispositions générales

Tout d'abord, les dispositions générales mériteraient d'être plus étoffées. Le règlement graphique comporte des trames et des éléments qui nécessitent des prescriptions au sein du règlement écrit. C'est notamment le cas des secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) et les emplacements réservés mais surtout pour les éléments du patrimoine naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 et ceux du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. En l'absence de prescription, ces deux dernières protections ne sont pas effectives.

- Zone agricole (A)

Il est autorisé le changement de destination vers un hébergement touristique des bâtiments repérés au règlement graphique à condition de « *disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie publique, et que le parti pris d'aménagement respecte la construction initiale et l'environnement immédiat* ». Or, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme précise que « *dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». Aussi, il conviendra de reprendre la formulation de la règle énoncée ci-dessus, justifiant que le bâtiment changeant de destination ne pourra être autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour rappel, ces critères seront également examinés par la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CPENAF) de l'Eure, saisie dans le cadre d'une procédure d'avis conforme.

## 5) Les annexes

- Les servitudes d'utilité publique

Si la liste des servitudes a bien été annexée au projet, avec les fiches décrivant celles-ci et leurs effets, le lien pourrait toutefois être mentionné au sein de ce document :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>

Afin d'en faciliter la compréhension, un tableau récapitulatif, reprenant la dénomination exacte des servitudes, aurait pu être ajouté.

Quant au plan des servitudes, le report de la servitude AC1 doit faire l'objet d'un tracé plus précis. À cette fin, vous pourrez trouver ci-après le lien mettant à jour la représentation de la protection patrimoniale de l'Eure :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/>

C'est également le cas de la servitude AS1. Il est possible de retrouver le tracé précis de cette servitude en suivant le lien suivant qui donne accès une base de données de l'agence régionale de santé :

<http://www.arshn-perimetre-de-protection.fr>

Une inscription, en amont, est nécessaire au regard du caractère potentiellement sensible de ces données.

- Les autres annexes

Le code de l'urbanisme fixe strictement, au titre de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, les éléments composant le plan local d'urbanisme. À cet égard, il convient donc de retirer les annexes suivantes :

- les annexes sanitaires (déjà intégrées au rapport de présentation) ;
- l'annexe présentant toutes les carrières souterraines et indices (ces éléments ainsi que les périmètres de protection sont déjà représentés dans le règlement graphique) ;
- l'annexe relative au bilan de concertation.

Enfin, le plan des informations utiles fait référence au décret du 30 mai 1996 concernant les prescriptions d'isolement acoustiques, ainsi qu'à l'arrêté du 13 décembre 2011 de classement sonore lié aux infrastructures terrestres. En application de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme, il convient d'ajouter au dossier les prescriptions d'isolement acoustique et l'indication des lieux où les arrêtés peuvent être consultés.





PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NORMANDIE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

# LES ESSENTIELS DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure  
Urbanisme ISSN 2492-9743 n°80 – MàJ 18 octobre 2022 – M. BUCHOU – F. POULAIN

## Les sous-secteurs patrimoniaux Up, Np et Ap dans les documents d'urbanisme

Les éléments de paysage remarquables présents sur un territoire peuvent être protégés dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et Plans Locaux d'Urbanisme intercommunal (PLUi). En effet, l'article L 151-19 du code de l'urbanisme stipule que : « *le règlement peut identifier et localiser des éléments de paysage et identifier, localiser les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [...]* »

La protection d'éléments remarquables dans le PLU(i) est une volonté affichée tant par l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure que par les élus de la reconnaissance d'un patrimoine architectural, urbain ou paysager. Cette identification passe le plus souvent par un pastillage des éléments remarquables avec une étoile ou un chiffre, un tableau ou une fiche descriptive et, comme demandé par le code de l'urbanisme, des prescriptions réglementaires (voir à ce propos les fiches *Les Essentiels URBANISME 80 et 80\_annexe*)

Toutefois, cette protection ne s'attache bien souvent qu'à l'élément patrimonial lui-même, sans tenir compte de l'écrin dans lequel il s'inscrit. Or, il faut avoir une vision globale de l'élément remarquable, du site dans lequel il s'insère et des éventuels axes de vue qu'il génère afin que la protection voulue soit véritablement adaptée.

Le règlement du PLU(i) permet de créer un réel affichage patrimonial en limitant certains usages ou affectations des sols, par le biais de sous-secteurs patrimoniaux.

**Cette protection des environs des éléments remarquables du patrimoine rejoint celle des espaces réglementairement protégés (abords de monuments historiques ou sites inscrits/classés). Ainsi, trois sous-secteurs patrimoniaux peuvent être créés :**

### 1) Zone Urbaine patrimoniale (Up) :

Il s'agit le plus souvent de centres anciens ayant conservé les caractéristiques d'implantation des bourgs castraux liées à la présence d'un château (exemple : Conches-en-Ouche, Le Neubourg).

Des règles très fines d'implantation, de hauteur, de choix de mise en œuvre et de matériaux peuvent être mises en place et certains usages et affectations des sols seront alors restreints afin de ne pas dénaturer l'intérêt architectural du site.

Il est ainsi possible de prendre l'exemple de quelques parcelles non ou peu bâties se trouvant autour d'une église millénaire ou d'un ancien château castral et qui méritent d'être conservées autant que possible peu construites ou seulement avec des éléments annexes aux constructions existantes (garage, veranda, abri de jardin...).

### 2) Zone naturelle patrimoniale (Np) :

Il s'agit notamment des parcs de châteaux ou manoirs, de mottes féodales, d'anciennes églises avec leur cimetière (visibles ou non) et de sites classés. Ces secteurs peuvent certes se trouver en dehors des villes mais ils peuvent aussi, lorsque les espaces verts sont de grandes dimensions, être localisés en centre ville.

Cela peut être le cas pour les anciennes mottes féodales entourées par leurs remparts, douves ou fossés. Notons que pour les mottes féodales, la zone Np interdit toute construction avec fondation, les mouvements de terrains et affouillements qui mettraient en péril les vestiges archéologiques du sous-sol. Il ne s'agit pas de refuser tous les projets de mise en valeur qui nécessiteraient par exemple la pose de sanitaires ou d'accueil mais bien, à l'échelle du département, de ne pas voir surgir de lotissement dans les anciennes

basses cours ou autres projets qui porteraient atteinte au patrimoine.

La règle, dans ces espaces, est de ne pas autoriser les constructions nouvelles (maisons individuelles, entrepôts,...) et les divisions parcellaires en vue de construire.

La zone Np peut autoriser le changement de destination d'un bâtiment existant dans la mesure où ce changement de destination ne nécessite pas de constructions nouvelles autres qu'une annexe ou une extension mesurée. L'évolution du bâti (extension et annexe) dans le respect architectural des constructions existantes est bien sûr possible. Elle peut également autoriser des aménagements légers liés au tourisme (parkings paysagers, aires de pique-nique etc.).

Le cas le plus typique peut être un ancien dolmen ou menhir qui est de toute beauté et que l'on peut appréhender avec le temps qui passe s'il est laissé isolé au sein d'une plaine ou d'un bois. N'importe quelle construction moderne conduirait à un anachronisme visuel dommageable.

### 3) Zone agricole patrimoniale (Ap) :

La zone Ap, dont le but est de protéger un paysage remarquable ou emblématique, permet de préserver les perspectives ou les axes de vue d'un monument (exemple : Château de Louye, Obélisque d'Epieds) ou les espaces agricoles autour d'une motte féodale (exemple : Buis-sur-Damville et Portes) en évitant qu'un bâtiment, notamment agricole, de grande hauteur ne s'implante à proximité et vienne concurrencer l'élément patrimonial protégé.

Cela ne concerne que de très petites surfaces agricoles à l'échelle départementale et je rappelle que nous ne refusons pas les bâtiments nécessaires aux exploitations. Néanmoins, il est préférable d'indiquer dès le document d'urbanisme que certaines vues sont majeures dans la préservation générale des monuments historiques ou des éléments remarquables du patrimoine.

La zone Ap peut être créée pour préserver, soit l'élément patrimonial lui-même et son terrain d'assiette, soit en complément de la zone Np si les terres agricoles à proximité participent à la sauvegarde de son écrin.

La règle, dans ces espaces, est de ne pas autoriser de constructions, même agricoles (hormis les abris pour animaux), mais de permettre, le cas échéant, l'évolution du bâti existant (extension et annexe). Le changement de destination d'un bâtiment peut être envisagé si celui-ci ne dénature pas le secteur protégé.

Concernant les activités de maraîchage dans une zone Ap, les serres atteignant 5 à 6 m de hauteur peuvent porter atteinte à ces paysages. Aussi, elles ne sont pas autorisées.

**L'affichage patrimonial, clairement exprimé dans le règlement du PLU(i), permet ainsi d'appréhender la protection d'un élément de paysage remarquable ou d'un espace protégé dans son intégralité.**

De même, cet affichage offre à tous les acteurs (élus, instructeurs des actes d'urbanisme, administrations) une vision nette des protections existantes sur le territoire communal ou intercommunal et permet d'aborder les actes individuels d'urbanisme de façon plus sereine en apportant les bonnes réponses aux pétitionnaires

L'UDAP de l'Eure apporte son expertise et aide à la mise en place de ces sous-secteurs patrimoniaux lors de l'élaboration du PLU(i) car, bien entendu, chaque commune ou intercommunalité peut faire l'objet d'une adaptation tant sur la définition du zonage que des prescriptions réglementaires adaptées.

# LES ESSENTIELS DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

Urbanisme ISSN 2492-9743 n°81 - 3 juin 2013 maj 11 février 2021 – France POULAIN

## L'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ex L.123-1-7)

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monument, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier. Les éléments plus ponctuels sont également protégeables avec les arbres, haie, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature... mais non les intérieurs.

L'utilisation de cet article nécessite une justification dans le rapport de présentation du PLU. En effet, il n'est pas seulement exigé qu'une annexe soit « collée » au document puisqu'il doit bien être anticipé et compris dans une démarche plus globale.

Une fois justifié, chaque élément identifié doit :

1/ être repéré graphiquement. Le repérage peut se faire sur le plan des servitudes par le biais d'une étoile, d'une croix... ou d'un périmètre dans le cas d'un élément dépassant le simple édifice ou arbre affecté d'un numéro qui doit permettre de le repérer par la suite.

2/ et faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de justifier les mesures de protection. Celle-ci peut comporter une photographie de l'élément, sa situation et les éléments permettant de justifier les mesures de protection.

C'est grâce à cette identification que les demandeurs sauront que **tous les travaux nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir**. En ce qui concerne le permis de démolir, cela ne veut pas dire que la démolition est impossible (à moins que cela soit précisé dans le règlement car il s'agit bien d'une atteinte au droit de propriété qui nécessite le passage à l'enquête publique). Cela veut juste dire que la démolition nécessite une autorisation (que l'autorité compétente peut ou non délivrer).

L'identification seule n'est pas suffisante pour répondre aux exigences de l'article L.151-19 et la commune doit mettre dans le document d'urbanisme les prescriptions qui vont s'appliquer à l'élément remarquable. **Les prescriptions particulières qui assurent leur préservation, leur conservation ou leur restauration doivent être incluses dans le règlement écrit** pour s'imposer aux demandeurs. Ce n'est pas une option ; en effet, le guide de légistique de Légifrance, précise : « *Les termes utilisés doivent être appropriés et exacts juridiquement et techniquement. Ainsi, la locution « le cas échéant » ne renvoie pas à une éventualité (elle n'est pas synonyme de « éventuellement ») mais signifie que la règle énoncée ne trouve à s'appliquer que si certaines conditions ou circonstances sont réunies (CE, 18 décembre 2002, Ville de Paris, n° 241187)* ».

La justification de leur intérêt doit figurer dans le rapport de présentation. Il est vivement recommandé que ces éléments fassent l'objet d'une fiche spécifique permettant de justifier les mesures de protection (photo, situation, intérêt). Afin d'avoir une valeur réglementaire, les prescriptions particulières liées aux éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être incluses règlement écrit.

Si les prescriptions ne sont marquées qu'au niveau des fiches descriptives, elles auront valeur de recommandations que ni le demandeur, ni l'autorité compétente ne seront obligés de suivre.

*Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur le territoire, l'UDAP considère comme primordiales les prescriptions suivantes : voir fiche 81*

L'utilisation de matériaux spécifiques pour la restauration inscrite dans un règlement de PLU pose la question -pour l'instant non tranchée par le Conseil d'Etat (ou plus simplement le Code de l'Urbanisme)- de la possibilité ou non pour un document d'urbanisme d'indiquer une nature de matériaux plutôt qu'une autre. Certes, cela est souvent fait dans les documents d'urbanisme mais aucune indication expresse n'existe dans le Code de l'Urbanisme. Pour l'instant, seule la cour administrative de Lyon a jugé très explicitement que les PLU peuvent prescrire l'utilisation de certains matériaux pour les constructions et ce qu'elle que soit la zone où elles se trouvent implantées (CAA Lyon 10 mai 2011, Commune de Bard, req. n°09LY0 0729, Contr.-Urba n° juill. 2011, comm. 101, X. Couton).

*\* L'UDAP apporte conseil et expertise durant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme notamment pour la sélection et l'approbation des éléments sélectionnés au titre de l'article L.151-19*

# LES ESSENTIELS DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie  
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

Conseil ISSN 2492-9727 n°82 – māj 11 février 2021 – Marie BUCHOU - France POULAIN

## Les prescriptions recommandées par l'UDAP pour le L.151-19 du CU

Pour une bonne protection du patrimoine bâti remarquable présent sur le territoire, l'UDAP considère comme primordiales les prescriptions suivantes :

1) Pour tous types d'édifices :

- pas de démolition,
- pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques, ...),
- pas de panneaux solaires ou photovoltaïques,
- pas de sous toiture goudronnée ou non respirante,
- respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, ...)
- pour les charpentes, respect du matériau initial,
- respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- pour les constructions en brique : Ne pas peindre la brique.

2) Pour toutes les églises (affectées ou désaffectées), il faut ajouter les règles suivantes à celles du 1) :

- pas de percement de nouvelles ouvertures,
- restauration des voûtes lambrissées quand elles existent.
- pas de châssis de toit,
- pour les églises romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux),
- revenir, si possible, aux matériaux initiaux de couvertures : Tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers.

3) Châteaux, parcs et jardins, il faut ajouter les règles suivantes à celles du 1) :

- pas de divisions parcellaires

4) Pour le bâti de la Reconstruction : DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AU secteur du patrimoine de la Reconstruction, identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique :

Toutes les nouvelles constructions, ou tous les travaux sur une construction existante, visible en même temps qu'un bâtiment de la Reconstruction identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent en assurer la mise en valeur. Pour les bâtiments de la Reconstruction identifiés, les travaux réalisés sur les bâtiments de la Reconstruction ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

### **La maçonnerie**

Les parements ne doivent pas être masqués, notamment dans le cas de travaux d'isolation. Une attention soutenue doit être portée aux façades faites de panneaux de béton, de béton lavé, ... qui ne nécessitent généralement qu'un bon nettoyage et non pas une peinture ou un enduit.

L'isolation thermique extérieure doit être recherchée principalement par l'intérieur ou être réalisée sur l'ensemble du bâtiment (ou de l'ensemble de bâtiments composant un îlot) de façon à pouvoir reproduire l'ensemble des modénatures, saillies, corniches... existantes sur le bâtiment initial. Lors de travaux de façade, les traitements des façades d'origine

doivent maintenir ou restaurer la finition d'origine.

#### **Les portes**

Les portes seront restaurées ou remplacées par des ouvrages à l'identique ou d'aspect similaire. Les menuiseries dans d'autres matériaux que ceux d'origine sont autorisées à condition qu'elles conservent les mêmes épaisseurs, profils et géométries.

#### **Les baies**

De nouvelles baies peuvent être envisagées afin de suivre l'évolution du bâti, mais elles doivent être faites dans la régularité et l'architecture initiale afin de ne pas perdurer le rythme d'origine. Sur une même façade, toutes les menuiseries, à l'exception de celles de commerces éventuels en rez-de-chaussée, auront la même teinte et les mêmes dimensions. Les matériaux seront similaires d'aspect à l'original. Les châssis de rénovation sont proscrits car ils modifient l'épaisseur des menuiseries et diminuent les surfaces vitrées.

#### **Les lucarnes**

Les lucarnes doivent présenter la même typologie (teinte, volume, proportions...) que celle d'origine sur le bâtiment concerné. Si le bâtiment concerné ne comprend pas de lucarnes d'origine, celles à créer devront reprendre la typologie de lucarnes d'origine d'un autre bâtiment de la Reconstruction similaire.

#### **Les volets d'occultations**

Les volets doivent être conservés ou restaurés dans leur disposition d'origine (taille, couleur,...) mais les matériaux peuvent évoluer (bois, aluminium, PVC...). Les volants roulants, s'ils n'existaient pas à l'origine, ne sont pas autorisés à l'extérieur des façades.

#### **Les pavés de verre**

Dans le cadre d'un ravalement, les pavés de verre devront être conservés et les joints devront être de la couleur d'origine. Ils pourront être sablés mais ne pourront être peints.

#### **Les balcons et les loggias**

Les loggias ne pourront pas être fermées.

#### **Les ferronneries**

Les garde-corps d'origine devront être conservés et restaurés à l'identique ou remplacés par des garde-corps d'aspect similaire. Dans le cas où ils ne répondraient pas aux normes de sécurité actuelles, ils pourront être surmontés d'une main courante dans le même dessin ou accompagnés d'un treillage discret en arrière.

#### **Les toitures**

Les couvertures devront être réalisées en tuile plate de teinte brun vieilli, ardoise ou, en zinc.

Les châssis de toit en façade sur rue doivent avoir une taille modeste (78cm x 98cm maximum), doivent être plus hauts que larges et axés sur les ouvertures verticales des étages inférieurs. Des exceptions pourront être faites pour les châssis de désenfumage.

Les châssis de toit en façade arrière, s'ils ont une ossature métallique, doivent être de couleur identique à la couverture. Ils peuvent avoir une taille supérieure à ceux de la façade avant et prendre la forme de verrières. Sur les souches de cheminées, les travaux devront maintenir ou restaurer l'aspect d'origine ( finition, teinte, gabarit). Les corniches devront être restaurées selon des procédés permettant de retrouver l'architecture initiale.

#### **Les éléments techniques**

Les sorties de climatisation, tuyaux de VMC, antennes paraboliques... doivent être intégrées dans l'architecture et ne pas venir en saillie des murs extérieurs.

#### **Les ajouts et extensions**

Les ajouts et extensions sont uniquement autorisés sur les arrières ou cœurs d'îlots. Les teintes et matériaux seront de même nature ou en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **Les vitrines**

Les vitrines doivent conserver les qualités architecturales existantes au moment de leur création et ne doivent pas être banalisées.

#### **Les enseignes publicitaires**

Les enseignes bandeaux doivent être fixées au niveau des Rez-de-Chaussées. Les enseignes drapeaux doivent avoir des proportions modestes, soit 60x60cm, et être fixées sous les éléments séparant le RDC et le 1<sup>er</sup> étage.