



Commune de BEIRE-LE-CHÂTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Historique du PLU :

Adoption prescrite par
délibération du Conseil Municipal
du 14/12/2015

PLU débattu le 24/04/2017

PLU complémentaire débattu le
07/2019

Adoption arrêtée par
délibération du Conseil Municipal
du 07/10/2019

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 01/03/2021

3. REGLEMENT ECRIT

- 3.1 Règlement textuel et son annexe de fiches SDAP
- 3.2 Éléments repérés au titre de leur intérêt écologique
- 3.3 Tableau des emplacements réservés

DATE 18 MARS 2021

VISA
LE MAIRE
Laurent BOISSEROLLES



Dossier d'approbation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Décoché le :

24 MARS 2021





Commune de BEIRE-LE-CHÂTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Historique du PLU :

Élaboration prescrite par
délibération du Conseil Municipal
du 14/12/2015

PADD débattu le 24/04/2017

PADD complémentaire débattu le
08/07/2019

Élaboration arrêtée par
délibération du Conseil Municipal
du 07/10/2019

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 01/03/2021

3.1-REGLEMENT TEXTUEL

DATE 18 MARS 2021

LE MAIRE

VISA Laurent BOISSEROLLES



Dossier d'approbation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

24 MARS 2021

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
ARTICLE 1 : CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D’URBANISME	2
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L’ÉGARD D’AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L’OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 5 : CLÔTURES	5
ARTICLE 6 : PERMIS DE DÉMOLIR.....	5
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D’INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS –	5
ARTICLE 8 : RECONSTRUCTION APRÈS DESTRUCTION OU DÉMOLITION	6
ARTICLE 9 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.....	6
ARTICLE 10 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE.....	6
ARTICLE 11 : RAPPELS	7
ARTICLE 12 : APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS	9
ARTICLE 13 : LEXIQUE	10
TITRE II – ZONES URBAINES	24
CHAPITRE 1 : ZONE UC.....	25
CHAPITRE 2 : ZONE UP.....	37
CHAPITRE 3 : ZONE UE.....	48
TITRE III – ZONES À URBANISER	57
CHAPITRE 1 : ZONE 1AUE.....	58
CHAPITRE 2 : ZONE 2AU.....	66
TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES	69
CHAPITRE 1 : ZONE A	72
CHAPITRE 2 : ZONE N.....	82

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Beire-le-Châtel, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, aux clôtures, ainsi qu'aux ouvrages, installations et modelés de terrain susceptibles d'être soumis à une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1°- Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants : L.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-25, R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication* ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles ;
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers ;
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte en réseaux ;
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement ;
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Étude de sécurité publique ;
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté ;
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique ;
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans ;

- Article L.424-1 : Sursis à statuer ;
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Beire-le-Châtel délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines, dites zones « U »

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UC, UP et UE :

- **Zone UC** : zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique aux deux bourgs Petit Beire et Grand Beire présentant des caractéristiques bâties et parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle comprend trois secteurs :
 - o **Secteurs UCm** : correspondent à des espaces urbains mixtes, acceptant l'activité agricole et à l'intérieur desquels est déjà présent au moins un bâtiment agricole ;
 - o **Secteur UCe** : correspond à un espace accueillant des équipements publics ou des équipements d'intérêt collectif acceptant l'extension de ces derniers et l'implantation de nouveaux équipements.
 - o **Secteur UCes** : correspond à un espace accueillant des équipements publics et acceptant des commerces et services de proximité. À l'intérieur de ce secteur, la construction et l'extension d'équipements publics est autorisée tout comme la construction et l'extension des commerces et services de proximité. L'habitat n'y est pas admis sauf s'il est nécessaire à une activité d'équipements publics ou d'intérêt collectif et dans la limite d'un logement par site.
- **Zone UP** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation caractérisée par une faible densité et par la prédominance de maisons individuelles. Elle présente une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Toutefois, elle interdit les constructions agricoles. Elle comprend un secteur **UPa** correspondant à un projet de lotissement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le permis d'aménager a été délivré en 2015.
- **Zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.

2. Les zones à urbaniser, dite zones « AU »

Elles sont à classer en deux catégories :

- **Les zones opérationnelles de type « 1 AU »**, qui, par leur proximité aux réseaux de viabilités, peuvent être urbanisées sans modification du document d'urbanisme selon un schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Selon l'article R151-20, « lorsque les voies ouvertes au public publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement » ;

- o La **zone 1 AUE** est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, à vocation économique.

Le PLU de Beire-Le-Châtel ne comprend qu'une seule zone de type 1AU : la zone 1AUE à vocation d'activités économiques. En effet, la tension sur la ressource en eau et les problématiques d'assainissement des eaux usées mises à jour en 2020 nécessitent la mise en œuvre préalable de nouveaux dispositifs d'assainissement collectif ainsi que la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, avant de permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones d'habitat futures. Les 3 secteurs d'habitat futur identifiés au PLU sont donc pour le moment tous classés en zone 2AU.

- **Les zones à urbanisées bloquées de type « 2 AU »**, qui ne sont pas suffisamment desservies par les réseaux de viabilité, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article R151-20, « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

- o Les **zones 2 AU** délimitées dans le règlement graphique sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation après une évolution du PLU, dans une vocation principale d'habitat, et lorsque les capacités des équipements publics nécessaires à leur développement seront suffisantes.

3. La zone agricole, dite zone « A »

Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est traversée par l'oléoduc de défense commune et plusieurs canalisations de transport de gaz dont celle d'Artère de Bourgogne.

Elle comprend des secteurs non constructibles notés **Anc** visant

- soit à éviter la création de nouveaux bâtiments agricoles dans des zones susceptibles d'accueillir à long terme le développement urbain de Beire-le-Châtel
- soit à interdire la constructibilité agricole au sein des périmètres rapprochés des puits de captages de « Beire le Châtel et Viévigne » (arrêté préfectoral du 16/09/1988) et de la « source de l'Albane » (arrêté préfectoral du 29/02/2016).

4. La zone naturelle et forestière, dite zone « N »

Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

ARTICLE 5 : CLÔTURES

En application des dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire, hormis pour les clôtures liées à l'activité autoroutière. De plus, ces dernières ne sont pas soumises aux dispositions des articles 8 des zones.

ARTICLE 6 : PERMIS DE DÉMOLIR

La Commune entend instituer le permis de démolir sur la zone de centre ancien UC, laquelle était déjà concernée par cette obligation en partie du fait de la réglementation sur les abords des monuments historiques et sites classés.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS –

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants, déroger aux règles :

- D'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public ;

- D'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- D'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- De hauteur maximale des constructions.

La notion d'équipements d'intérêt collectif et services publics répond à la définition donnée par l'arrêté du 10 novembre 2016.

ARTICLE 8 : RECONSTRUCTION APRÈS DESTRUCTION OU DÉMOLITION

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L 111-15 du code de l'Urbanisme), sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

La notion « à l'identique » s'entend en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L 111-23 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE 10 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (1 AU et 2AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du code de l'urbanisme) ;
- Des bosquets, haies et formations boisées aux abords de la Tille, repérés au titre de l'article L151-23 pour des motifs écologiques. Ce sont des éléments privés mais avec un impact paysager et écologique important. Les haies devront être préservées avec toutefois la possibilité de

réaliser ponctuellement des percements en vue de voies d'accès, de sécurité, ou de passage des animaux d'élevage. Les élagages ne devront pas être trop sévères et devront conserver à minima une hauteur de haie de 2,5 m. Il est rappelé qu'en dehors de la taille d'entretien, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sur les emprises couvertes par un tel repérage, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de l'espace repéré, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur ;

- La ripisylve de la Tille, également repérée au titre de l'article L151-23 pour des motifs écologiques. Les arbres, arbustes et buissons constituant cette ripisylve devront être maintenus de façon à préserver l'intégrité et la fonctionnalité de l'alignement arboré de la ripisylve. Leur abatage est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité de biens ou des personnes. En cas de disparition des sujets de l'alignement, abattus après autorisation ou tombés, un remplacement devra être prévu en même nombre et d'essence identique ou de même développement.
- Le repérage des terrains soumis à conditions de desserte au titre de l'article R151-47, 1° du code de l'urbanisme ;
- Le repérage des terrains soumis à une limitation particulière d'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la RD 960, au titre de l'article R151-47 ;
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme ;
- Le repérage des bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 : RAPPELS

1. Archéologie :

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement* ».

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « *En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance* ».

2. Risques naturels et technologiques :

La Commune de Beire-le-Châtel n'est pas inscrite au dossier départemental des risques majeurs, arrêté le 13 janvier 2016, mais elle est concernée par les risques suivants :

- Le risque inondation par débordement de cours d'eau, la Tille. La Commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (PPRNI). Néanmoins, la Commune a fait l'objet de 2 arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle en 1984 et 2013 pour des inondations et coulées de boue. L'Atlas des Zones Inondables de la Vallée de la Tille édité par la DREAL de Bourgogne est un premier outil permettant d'identifier les zones inondables pour envisager les aménagements sans risque d'inondation. Cet Atlas est complété par une carte des aléas qui identifie certains secteurs d'aléa faible, voire moyen sur le territoire. Mais l'état de connaissance du risque le plus récent est celui d'une étude hydraulique réalisée en 2014, fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire transmis le 5 juillet 2018. Les zones inondables ainsi identifiées ont été reportées à titre indicatif sur le règlement graphique du PLU, la carte et la note méthodologique (qui fixe un principe de réhausse de construction et identifie certaines interdictions et prescriptions au regard de l'aléa) sont annexées au rapport de présentation, avec une portée informative également. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard de ce risque. Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol pourront par exemple être conditionnées au fait de ne pas créer de sous-sol et à l'obligation de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment). Par ailleurs, au regard de ce risque, l'implantation des constructions en limite des zones naturelles localisées aux abords de la Tille est interdite ;
- Le risque inondation par remontée de nappes. D'après le BRGM (Bureau de Recherche Géologique et Minière), une partie du territoire communal est sensible au phénomène de remontées de nappes. Les secteurs les plus sensibles sont à l'Ouest et au Sud de la Commune. Rappelons toutefois que ces données ne sont pas représentatives de l'état des sensibilités au niveau parcellaire, mais qu'elles sont bien à interpréter dans un contexte plus global.
- Le risque mouvements de terrains :
 - o Cavités souterraines : 4 cavités sont recensées sur le territoire communal : les dolines des bois communaux de Beire, le trou Hamlet et les trous de Houx, n°1 et 2 ;
 - o Retrait-gonflement des argiles : La commune est située en zone d'aléas faible et moyen. Dans les zones soumises à un aléa moyen, il est vivement conseillé de faire intervenir un bureau d'études spécialisé afin de vérifier les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit du tènement concerné. Par ailleurs, toutes les occupations et utilisations du sol devront être conçues de manière à n'entraîner aucun risque découlant de la nature des terrains, pour la sécurité des biens et des personnes. Voir sur ce point les recommandations du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer sur le site GEORISQUE.fr ou argiles.fr.

- o Sismicité : la Commune est répertoriée dans le zonage sismique du 22 octobre 2010 en zone de sismicité très faible. Les informations concernant le risque sismique sont consultables sur le site Plan Séisme à l'adresse suivante : www.planseisme.fr
- Transports de matière dangereuses en surface (A31 et RD 960) et souterrain (gazoduc, oléoduc). En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement et depuis le 01/07/2019, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre des ouvrages (oléoduc et canalisations de transport de gaz), la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr

S'agissant des contraintes liées aux canalisations de transport de gaz, **il est rappelé que presque toutes les zones du PLU sont concernées** par les servitudes d'Utilité Publique liées à la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz (sauf les zones UE et 1AUE).

- Au plus près des canalisations s'applique une servitude d'implantation et de passage I3 (zone non aedificandi et zone non sylvandi).
- Dans les zones de SUP 1 à 3 autour des canalisations s'applique également la servitude d'utilité publique I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation, lesquelles induisent notamment une obligation d'étude de compatibilité préalable à tout projet.
- L'obligation d'informer le gestionnaire de la servitude (à ce jour GRT Gaz), de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones de SUP précitées (art. R555-30-1 issu du code de l'environnement, créé par décret n°2017-1557 du 10/11/2017).
- L'application de la réglementation anti-endommagement présentée ci-avant relative au Guichet Unique.

Se référer pour les détails au plan et à la fiche de Servitude d'Utilité Publique I1 et I3 de l'annexe 6.2 du Plan Local d'Urbanisme.

De par l'existence de ces différents risques, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le rapport de présentation du PLU dans sa partie « diagnostic ».

ARTICLE 12 : APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

S'agissant de l'application de l'article R.151-21 3ème alinéa du code de l'urbanisme, il est précisé que les règles édictées par le présent règlement seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), sauf disposition contraire dans le règlement.

ARTICLE 13 : LEXIQUE

1. Destinations des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ;
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière ;
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie ;
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;

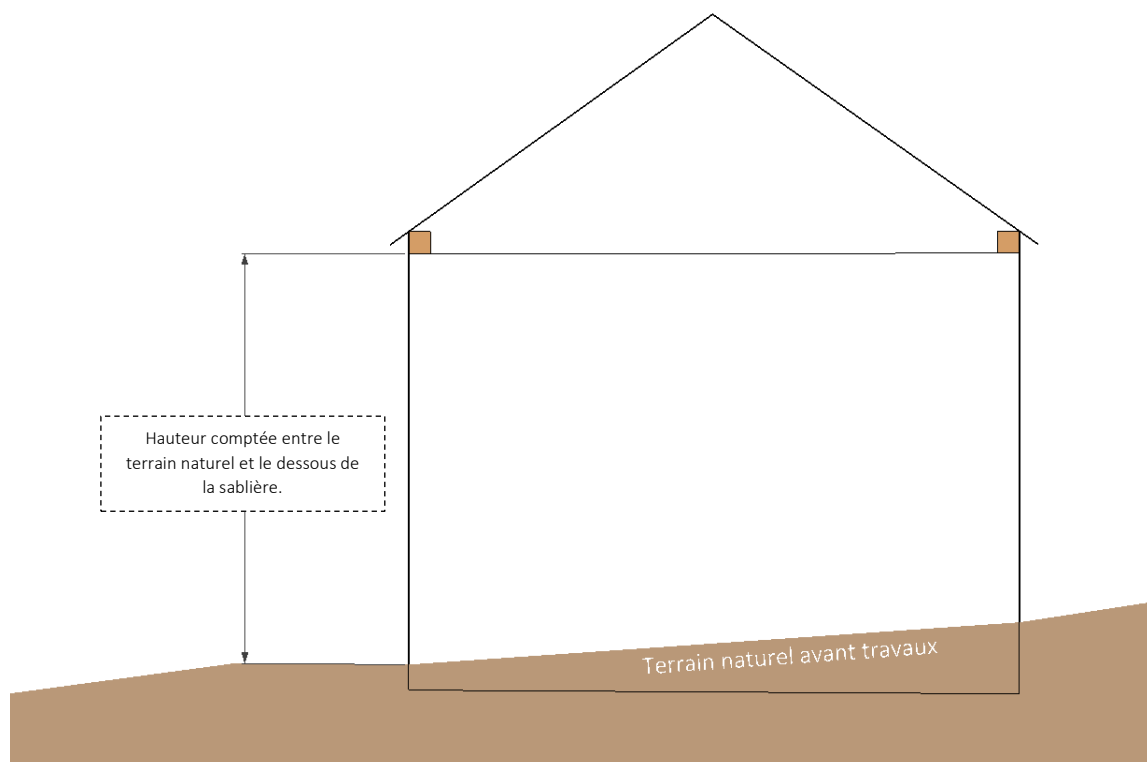
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ;
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale ;
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre

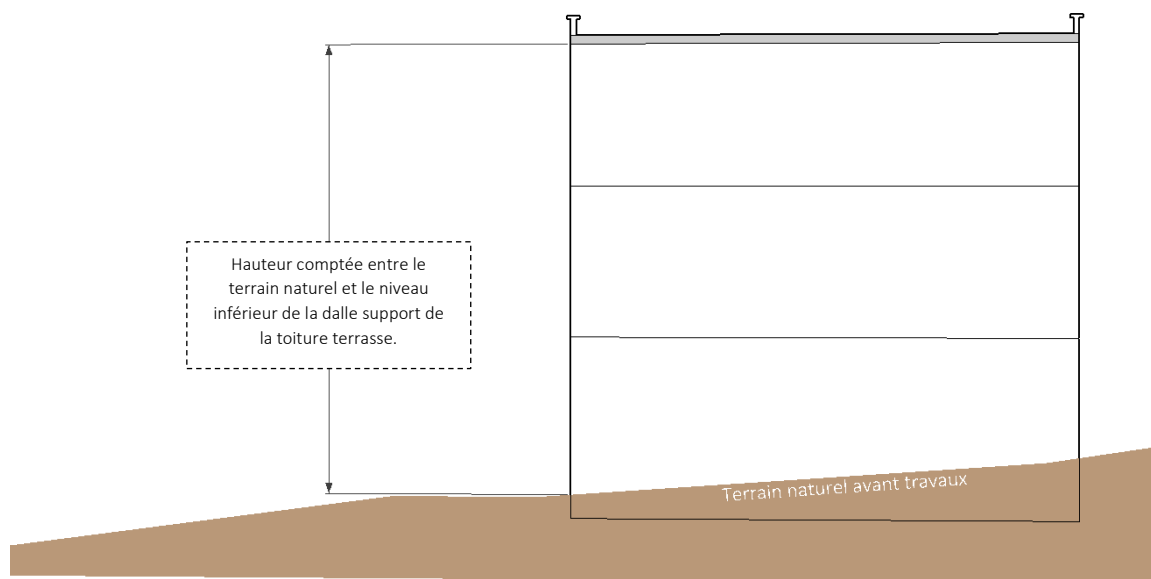
notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;

- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ;
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant ;

2. Définition de la hauteur

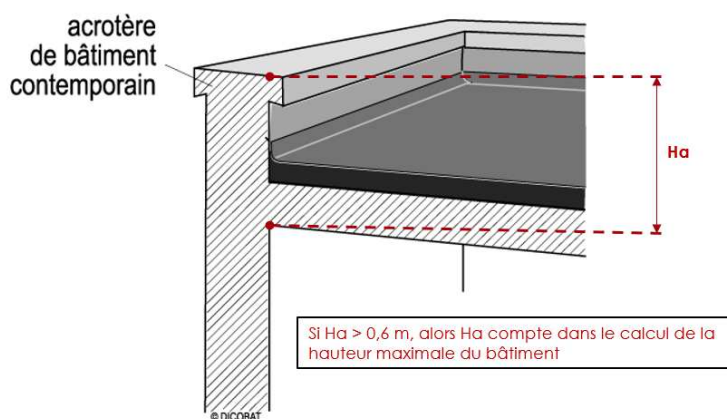
Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle support de la toiture terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.





Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. dès lors que ces derniers ont une hauteur inférieure à 1,5 mètres

Toutefois et par exception au principe libellé ci-avant, pour les acrotères présentant une hauteur H_a de plus de 0,60m, celle-ci sera comptée dans le calcul de la hauteur totale de la construction.



3. Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public

Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent en tenant compte de l'alignement futur.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public, sauf pour les rénovations n'aggravant pas le surplomb.

4. Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

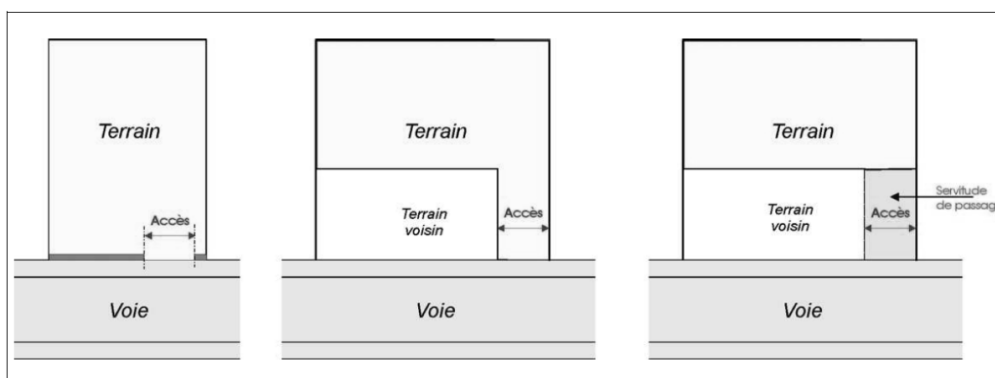
Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle :

- Toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...) ;
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

5. Définition des différentes notions utilisées dans le règlement

ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules (on parle d'accès charretier) ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTÈRE

Désigne la partie supérieure d'une façade masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au-delà du seuil d'emprise et de hauteur défini par le code de l'urbanisme.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 3 m de hauteur au faîtage et 12 m² d'emprise au sol.

ALIGNEMENT

Confère définition donnée au point 2 du présent article 8.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Si elle est intégrée dans le volume principal de la construction (exemple garage en RDC et pièce à vivre au-dessus), ou si elle dispose d'un accès direct depuis la construction principale, elle n'est plus considérée comme une annexe.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. À distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Les clôtures autoroutières ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur et de hauteur des articles 8.

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONTIGUÏTÉ

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DÉFRICHEMENT

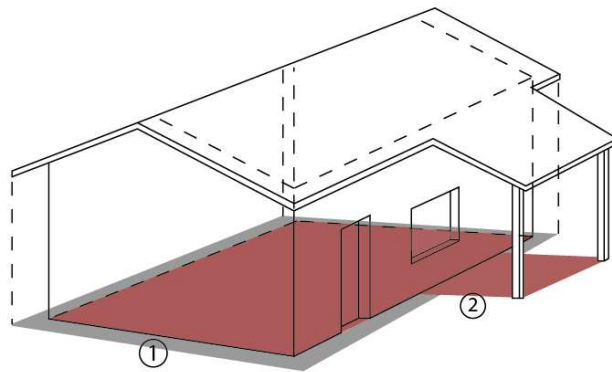
Est un défrichage toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

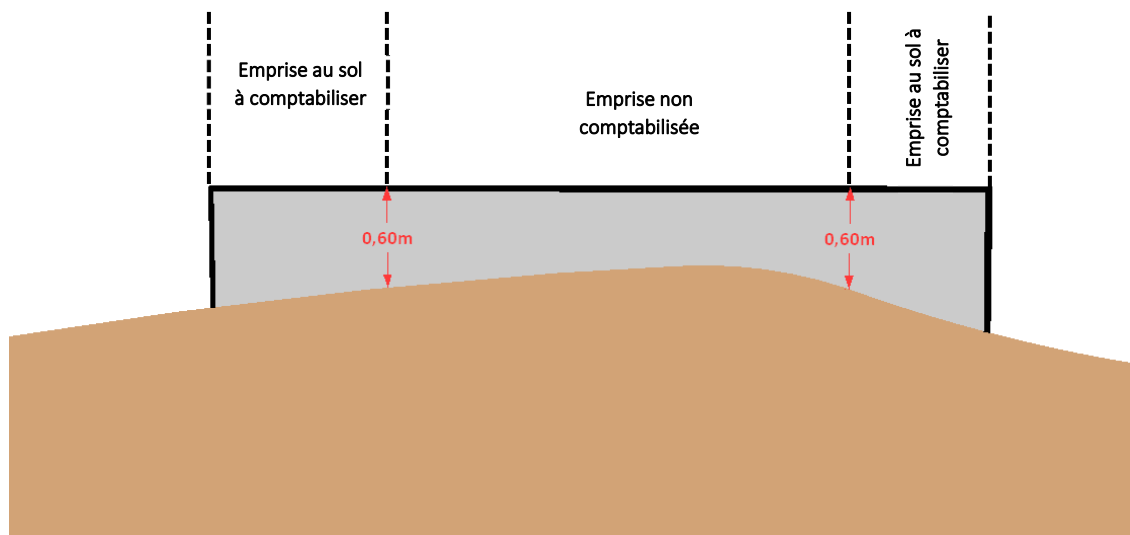
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des terrasses, marquises et débords de toiture n'excédant pas 60 cm et lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



- ① Emprise au sol : projection verticale de la construction à l'exception des débords de toiture et ornements.
- ② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol toutes constructions ou parties de construction de plus de 60 cm de hauteur et toute terrasse s'élevant à plus de 60 cm du terrain naturel avant travaux.



EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (hors celles de type ever-green) et des accès.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme au-delà du seuil d'emprise et de hauteur défini par le code de l'urbanisme.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

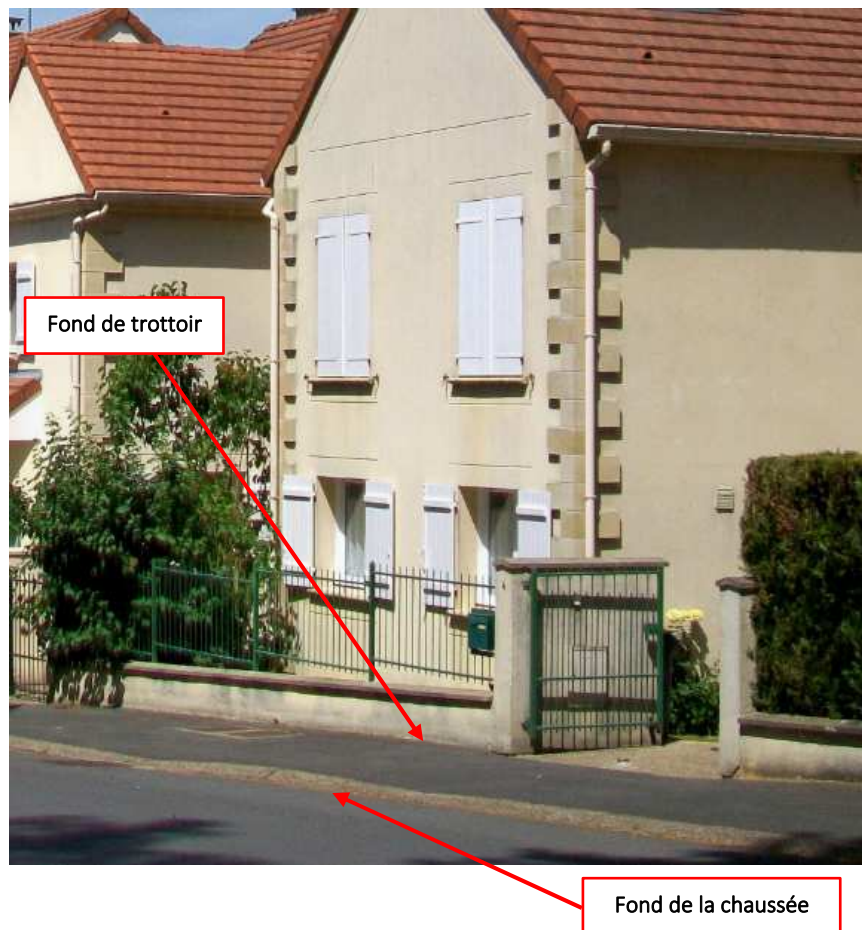
FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FOND DE TROTTOIR

Dans le présent règlement cette notion entend réglementer le point de référence à prendre en compte dans les règles de calcul de la hauteur des clôtures.

Ainsi, pour les voies disposant de trottoirs aménagés, dissociables ou non de l'emprise de la chaussée réservée à la circulation des véhicules, le point de référence est le niveau altimétrique du haut du trottoir. Pour les voies ne disposant pas de trottoirs, la référence à prendre est celle du niveau altimétrique du fond de la chaussée circulée.



HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITAT INDIVIDUEL DENSE

C'est une typologie d'habitat particulière, caractérisée par son lien direct avec le sol, son accès individuel et sa mitoyenneté avec d'autres logements individuels.

HABITAT INTERMÉDIAIRE

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble.

Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur maximale rez-de-chaussée plus deux étages.

Chaque logement dispose d'un accès individualisé (maximum deux logements desservis par palier) et d'un espace extérieur spacieux, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux. On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.

L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de propriété autre que le(s) alignement(s).

LOGEMENTS AIDÉS

Est appelé logement aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État et/ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

Logements à loyer modéré

Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'État au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Logements en accession abordable

Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficient d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m², sont également comptabilisés dans cette catégorie.

OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté, les lotissements, les permis valant division, les remembrements des Associations Foncières Urbaines, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement. Pour le calcul de la marge de recul, la distance se mesure par rapport au bord intérieur du bassin de la piscine.

PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Il peut recevoir des plantations ;
- Sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas l'espace de pleine terre.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-30 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - o 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 - o 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
 - o 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - o 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'État. »

- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

- Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et

fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TÈNEMENT FONCIER

Ensemble foncier formé par une ou plusieurs parcelles contiguës et appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, il remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

TOITURE VÉGÉTALE OU VÉGÉTALISÉE

Le principe de la toiture végétalisée, aussi appelée « toiture végétale » consiste à recouvrir le toit des bâtiments d'un substrat végétalisé. Un système de végétalisation de toiture doit présenter des bénéfices écologiques par ses propriétés favorables en termes d'isolation, de rétention des eaux de pluie, de restauration ou protection de la biodiversité et d'amélioration de la qualité de l'air. Il existe différentes techniques pour réaliser une toiture végétalisée.

TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

Aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit « transparent » d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux.

UNITÉ FONCIÈRE

Confère « tènement foncier ».

TITRE II – ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

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

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIT :

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UC et UP :
 - o **Zone UC** : zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique aux deux bourgs Petit Beire et Grand Beire présentant des caractéristiques bâties et parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle comprend trois secteurs :
 - **Secteurs UCm** : correspondent à des espaces urbains mixtes, acceptant l'activité agricole et à l'intérieur desquels est déjà présent au moins un bâtiment agricole ;
 - **Secteur UCe** : correspond à un espace accueillant des équipements publics ou des équipements d'intérêt collectif acceptant l'extension de ces derniers et l'implantation de nouveaux équipements ;
 - **Secteur UCes** : correspond à un espace accueillant des équipements publics et acceptant des commerces et services de proximité. À l'intérieur de ce secteur, la construction et l'extension d'équipements publics est autorisée tout comme la construction et l'extension de commerces et activités de services. L'habitat n'y est pas admis sauf s'il est nécessaire aux fonctions d'équipements d'intérêt collectif et services publics et dans la limite d'un logement par site.
 - o **Zone UP** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation caractérisée par une faible densité et par la prédominance de maisons individuelles. Elle présente une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activité compatibles avec l'habitat. Toutefois, elle interdit les constructions agricoles. Elle comprend un secteur **UPa** correspondant à un projet de lotissement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le permis d'aménager a été délivré en 2015 ;
 - o **Zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.

CHAPITRE 1 : ZONE UC

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Cette zone « UC », dite zone urbaine de centre ancien, est une zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle accepte ainsi une pluralité de fonctions (commerces, services, hébergement, restauration...) ainsi que la destination agricole sous conditions.

Cette zone s'applique aux deux bourgs Petit Beire et Grand Beire présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine de bâti dense, caractéristique des centres anciens.

Elle accueille trois secteurs spécifiques : **UCm**, **UCe** et **UCes**.

La zone UC est concernée par un risque éventuel d'inondation par débordement de la Tille d'après l'étude hydraulique réalisée en 2014 fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire transmis le 5 juillet 2018. Certaines emprises de la zone UC sont également situées à proximité directe d'espaces concernés par une sensibilité très élevée au phénomène de remontées de nappes, d'après le Bureau de Recherche Géologique et Minière. En outre, des secteurs de la zone UC sont soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles.

Enfin, certaines parties de la zone UC sont comprises dans les zones de servitudes d'Utilité Publique liées à la présence de canalisations de transport de gaz. Confère sur ce point l'annexe 6.2 du PLU ainsi que quelques rappels dans le Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement, en page 8.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.
2. Sont également interdits :
 - Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - L'habitat alternatif (yourte, roulotte, caravane...) ou tout autre résidence mobile de loisir (RML)

ou véhicule mobile de loisir (VML) ;

- Les dépôts de véhicules désaffectés ou l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation forestière » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole », sauf celles admises à l'article UC 2 ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « commerce de gros » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « industrie » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt ».

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, occupations et utilisations non interdites à l'article 1 et non soumises à conditions particulières dans l'article 2 sont par principe autorisées.

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.

1. Dans l'ensemble de la zone UC, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.
2. Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve que la surface de ventre d'excède pas 300 m² et que la surface de plancher n'excède pas 400 m².
3. Dans le secteur **UCm**, sont en outre autorisées les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, si elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et se situent à proximité immédiate de ce dernier (moins de 50 mètres) ;
4. Dans le secteur **UCes**, seuls sont autorisés :

- Les constructions occupations et utilisations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics ;
 - Les constructions occupations et utilisations relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, de restauration » et « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol dans les conditions définies au point 1 ci-dessus ;
- L'habitat n'est admis que s'il est nécessaire au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et dans la limite d'un logement par site d'une surface de plancher maximale de 100 m².
5. Dans le secteur **UCe**, seuls sont autorisés :
- Les constructions occupations et utilisations à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics ;
 - Les constructions occupations et utilisations relevant de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ;
 - Les constructions occupations et utilisations relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, de restauration » et « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol dans les conditions définies au point 1 ci-dessus ;
6. Dans l'ensemble de la zone UC, les zones soumises à un risque éventuel d'inondation par débordement (d'après les données cartographiques de l'étude hydraulique réalisée en 2014, fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire) et/ou par remontée de nappes (d'après les données du BRGM) il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses, des sous-sols ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans l'aide méthodologique annexée au rapport de présentation.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE

1. En zone UC et dans les secteurs UCm, les constructions et extensions devront s'implanter :
 - Soit à l'alignement ;
 - Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement ;
 - Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.
2. Dans les secteurs UCe et UCes, les constructions devront s'implanter :

- En respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

EXCEPTIONS

1. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent des principes ci-dessus pour être admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
2. L'implantation des nouvelles constructions d'habitation situées le long de la RD 960 devra respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.
3. Les travaux d'extensions, surélévations ou améliorations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au maximum le recul de la construction existante.
4. En zone UC, les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf en limite des zones naturelles localisées aux abords de la Tille.
5. Dans les secteurs UCe et UCes, un recul différent des principes ci-dessus pourra être admis pour les ouvrages publics ou d'intérêts collectifs de faible emprise (postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UC4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE

1. En zone UC et dans les secteurs UCm, les constructions et extensions devront s'implanter :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Dans les secteurs UCe et UCes, les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives ;

EXCEPTIONS

1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être autorisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
3. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.
4. Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE UC5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre deux bâtiments principaux d'habitation et d'au moins 2 mètres entre toute autre construction.

ARTICLE UC6 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m² par unité foncière.

ARTICLE UC7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 mètres. Cette hauteur passe à 10 mètres pour les constructions agricoles en secteurs UCm.

EXCEPTIONS :

1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension pourront dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement pour atteindre celle du bâtiment existant ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.
2. Une construction nouvelle implantée en façade de rue, qui s'adosse à une construction existante dont la hauteur dépasse celle maximale fixée par le règlement, peut dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle elle s'adosse.

ARTICLE UC8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
3. Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.
4. Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
 - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
 - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
 - Ou la réalisation de toitures végétalisées.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

FAÇADES :

Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.

1. Les façades d'habitation présentent une composition et un traitement harmonieux. Elles doivent être peintes, badigeonnées ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Ainsi, l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.
2. Les enduits extérieurs des constructions doivent être traditionnels et leur teinte choisie dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
3. Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
4. Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.

5. Pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, sont autorisés les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, etc.), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncés, bruns etc.).

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- Aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales ;
- Aux constructions agricoles ;
- Aux abris de jardin ;
- Aux vérandas et aux marquises.

Les constructions nouvelles d'habitation respecteront la volumétrie des constructions environnantes : toitures à au moins deux pans d'une pente variant de 35 à 50 °. Il sera possible de réduire cette pente minimale à au moins 20 ° pour les toitures végétales ou comportant un dispositif de rétention des eaux pluviales. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments annexes à la construction principale, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec le bâti existant.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture et leur teinte doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les couvertures des toitures à pente, à l'exception de celles des constructions agricoles, devront avoir l'aspect :

- Soit de la tuile plate (65 au m²) de teinte vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile mécanique de teinte vieillie et nuancée ;
- Soit de l'ardoise naturelle pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes pas ce type de matériau.

Les couvertures d'aspects acier, zinc ou papier goudronné pourront être admis :

- Pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas ;
- Pour les bâtiments économiques et les équipements d'intérêts collectifs ;
- Pour la rénovation ou la modification des bâtiments préexistants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades ;
- Les panneaux sandwichs sont autorisés uniquement pour les vérandas.

CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- Soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
- Soit par des grilles, grillages, ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 1 m, doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures sur rue se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement, tandis que les autres se mesurent à compter du terrain naturel en limite séparative.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant la règle de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

DIVERS :

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager. Ils ne pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UC9 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.
2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.
3. Pour toutes les autres constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,5 mètres.
5. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour la création d'immeubles d'habitation groupant au moins deux logements, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement ;
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local ou d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
 - Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.
6. En cas de réhabilitation du volume existant ou changement de destination inférieur à 40m² de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m² de surface de plancher), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE UC10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. En cas de contraintes foncières ou techniques à justifier, cette disposition réglementaire pourra être assouplie.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE UC11 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1. Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
5. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE :

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).
2. Les voies en impasse de plus de 50 mètres, aire de retournement comprise, ou celles desservant plus de 5 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE UC12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

EAUX PLUVIALES :

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION :

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique majeure.

DIVERS :

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UC14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE UP

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UP

La zone « UP » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation caractérisée par une faible densité et par la prédominance de maisons individuelles. Elle présente une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Toutefois, elle interdit les constructions agricoles. Elle comprend un secteur **UPa** correspondant à un projet de lotissement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'emprise de la zone UP le long de la route de Fontaine Française peut être concernée par une sensibilité très élevée au phénomène de remontées de nappes d'après le Bureau de Recherche Géologique et Minière.

Enfin, certaines parties de la zone UP sont comprises dans les zones de servitudes d'Utilité Publique liées à la présence de canalisations de transport de gaz. Confère sur ce point l'annexe 6.2 du PLU ainsi que quelques rappels dans le Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement, en page 8.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UP 1 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.
2. Sont également interdits :
 - Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - L'habitat alternatif (yourte, roulotte, caravane...) ou tout autre résidence mobile de loisir RML ou véhicule mobile de loisir VML ;
 - Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
 - Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
 - Les constructions relevant de la sous-destination « commerce de gros » ;

- Les constructions relevant de la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « industrie » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt ».

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, occupations et utilisations non interdites à l'article 1 et non soumises à conditions particulières dans l'article 2 sont par principe autorisées.

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.

1. Dans l'ensemble de la zone UP, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques
2. Dans l'ensemble de la zone UP, les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve que la surface de ventre d'excède pas 300 m² et que la surface de plancher n'excède pas 400 m².
3. Dans l'ensemble de la zone UP, dans les zones soumises à un risque éventuel d'inondation par débordement (d'après les données cartographiques de l'étude hydraulique réalisée en 2014, fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire) et/ou par remontée de nappes (d'après les données du BRGM) il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses, des sous-sols ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans l'aide méthodologique annexée au rapport de présentation.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UP3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE

1. Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.
2. Les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres au droit de l'entrée de garage par rapport à

l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

EXCEPTIONS

1. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent des principes ci-dessus pour être admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
2. L'implantation des nouvelles constructions d'habitation situées le long de la RD 960 devra respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.
3. Les travaux d'extensions, surélévations ou améliorations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au maximum le recul de la construction existante.
4. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf en limite des zones naturelles localisées aux abords de la Tille.

ARTICLE UP4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE

1. Les constructions et extensions devront s'implanter :
 - Soit en limite séparative.
 - Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. En cas d'implantation d'une construction principale à destination d'habitation en limite séparative, le linéaire implanté en limite ne pourra pas être supérieur à 10 m.
3. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($3m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
4. De plus, dans le cas de balcons ou de terrasses accessibles, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($3m \leq d \leq 2Hp$). Il convient d'entendre par « terrasse accessible », non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de « lieu de vie », même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes sur les riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

EXCEPTIONS

1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être autorisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
3. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.
4. Les piscines creusées devront être implantés à 2 mètres minimum.

ARTICLE UP5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre deux bâtiments principaux d'habitation et d'au moins 2 mètres entre toute autre construction.

ARTICLE UP6 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m² par unité foncière.

ARTICLE UP7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :
 - 6 mètres pour les constructions d'habitation et les autres types de constructions autorisés par le présent règlement ;
 - 4 mètres pour les garages et annexes.
2. Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,50 mètres de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite calculée à partir du terrain naturel.

EXCEPTIONS :

1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension pourront dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement pour atteindre celle du bâtiment existant ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

2. Une construction nouvelle implantée en façade de rue qui s'adosse à une construction existante, dont la hauteur dépasse celle maximale fixée par le règlement, peut dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction existante à laquelle elle s'adosse.
- 3.

ARTICLE UP8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
3. Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.
4. Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
 - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
 - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
 - Ou la réalisation de toitures végétalisées.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

FAÇADES :

Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.

1. Les façades d'habitation présentent une composition et un traitement harmonieux. Elles doivent être peintes, badigeonnées ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, etc.), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Ainsi, l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.
2. Les enduits extérieurs des constructions doivent être traditionnels et leur teinte choisie dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
3. Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.
4. Les coffres de volets roulants pourront être apparent mais installés sous linteau.
5. Pour les annexes, sont autorisés les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, etc.), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncés, bruns etc.).

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- Aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales ;
- Aux abris de jardin ;
- Aux vérandas.

Les constructions nouvelles d'habitation respecteront la volumétrie des constructions environnantes : toitures à au moins deux pans d'une pente variant de 35 à 50 °. Il sera possible de réduire cette pente minimale à au moins 20 ° pour les toitures végétales ou comportant un dispositif de rétention des eaux pluviales. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments annexes à la construction principale, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec le bâti existant.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Matériaux de couverture

Les couvertures des toitures à pente, devront avoir l'aspect :

- Soit de la tuile plate (65 au m²) de teinte vieillie et nuancée ;
- Soit de la tuile mécanique de teinte vieillie et nuancée ;
- Soit de l'ardoise naturelle pour les réfections, modifications ou extensions de constructions déjà couvertes pas ce type de matériau.

Les couvertures d'aspects acier, zinc ou papier goudronné pourront être admis :

- Pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas ;
- Pour les bâtiments économiques et les équipements d'intérêts collectifs ;
- Pour la rénovation ou la modification des bâtiments pré-existants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades ;
- Les panneaux sandwichs sont autorisés uniquement pour les vérandas.

CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- Soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
- Soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 1 mètres, doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures sur rue se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement, tandis que les autres se mesurent à compter du terrain naturel en limite séparative.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant la règle de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

DIVERS :

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager.

ARTICLE UP9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.
2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.
3. Pour toutes les autres constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,5 mètres.
5. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour la création d'immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement ;
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local ou d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

6. En cas de réhabilitation du volume existant ou changement de destination inférieur à 40m² de surface de plancher, sans création de niveaux supplémentaires ou en cas de faible extension du volume existant (inférieure à 40m² de surface de plancher), et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE UP10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. En cas de contraintes foncières ou techniques à justifier, cette disposition réglementaire pourra être assouplie.
2. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UP11 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1. Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE :

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).
2. Les voies en impasse de plus de 50 mètres, aire de retournement comprise, ou celles desservant plus de 5 logements doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des

véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE UP12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

EAUX PLUVIALES :

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création de moins de 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION :

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique majeure.

DIVERS :

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UP13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UP14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone « UE » est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.

Elle est concernée par un risque éventuel d'inondation par débordement d'après l'étude hydraulique réalisée en 2014 fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire transmis le 5 juillet 2018.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont interdits :

- Les constructions relevant de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « restauration » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « cinéma » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les sous-sols partiellement ou totalement enterrés.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, occupations et utilisations non interdites à l'article 1 et non soumises à conditions particulières dans l'article 2 sont par principe autorisées.

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.

1. Les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.
2. Dans les zones soumises à un risque éventuel d'inondation par débordement (d'après les données cartographiques de l'étude hydraulique réalisée en 2014, fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire) et/ou par remontée de nappes (d'après les données du BRGM) il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses, des sous-sols ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans l'aide méthodologique annexée au rapport de présentation.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE

1. Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

EXCEPTIONS

1. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent des principes ci-dessus pour être admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
2. Les travaux d'extensions, surélévations ou améliorations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter :
 - Soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment pour l'établissement de murs coupe-feu ;
 - Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS

1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul ;
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être autorisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté.

ARTICLE UE6 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE UE7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres.

EXCEPTIONS :

1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- Les travaux d'extension pourront dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement pour atteindre celle du bâtiment existant ;
- Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

ARTICLE UE8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
3. Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
 - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
 - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
 - Ou la réalisation de toitures végétalisées.
4. En cas de bâtiment de stockage semi-ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers la D38A, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue des automobilistes. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

FAÇADES :

1. Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales.

2. En outre, sont également autorisés, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...)
3. Sont interdits :
 - L'utilisation sur les façades de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes ;
 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc. ;
 - L'emploi du blanc ou de couleur criarde ou discordante, sauf ponctuellement, par exemple pour souligner une corniche ou un encadrement ou constituer une enseigne.

TOITURES :

Formes de toiture

1. Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les adjonctions réduites accolées à des bâtiments principaux.
2. Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour. Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- Soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
- Soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement, tandis que les autres se mesurent à compter du terrain naturel en limite séparative.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UE9 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.
2. Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m ;
 - Largeur : 2,5 m.
4. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement de deux vélos par tranche entamée de 50 m² de surface plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une intégration paysagère significative.
2. Les espaces libres doivent être plantés. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UE11 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1. Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE :

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE UE12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

DIVERS :

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III – ZONES À URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Trois secteurs géographiques d'urbanisation future à plus ou moins long terme ont été définies sur le territoire communal :

- 1. La zone 2 AU à vocation résidentielle « Viévigne »,** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLU et à la suffisance des capacités des équipements publics nécessaires à son développement, en particulier en matière de ressource en eau potable et d'assainissement.
- 2. La zone 2 AU à vocation résidentielle « Létrée »,** dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée dans un premier temps par la partie nord, la plus proche du cœur social et des VRD. La partie sud de cette zone 2AU est envisagée dans un second temps, même si l'ensemble est classé dans un même type de zone 2AU en raison de la tension sur la ressource en eau potable et les nécessités d'amélioration du réseau de collecte et de traitement des eaux usées à l'échelle communale.
- 3. La zone 1 AUE à vocation économique « Esservoles »** qui a vocation à accueillir de nouvelles activités industrielles et artisanales à proximité directe de l'actuelle zone d'activité.

La seule zone à urbaniser opérationnelle, la zone 1AUE (ne nécessitant pas d'évolution du PLU pour être constructible), sera aménagée en compatibilité avec les prescriptions du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

CHAPITRE 1 : ZONE 1AUE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1 AUE est une zone à urbaniser à vocation économique qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation ». Elle constitue l'extension de l'actuelle zone d'activité économique des « Esservoles ».

Elle est concernée par un risque éventuel d'inondation par remontée de nappes d'après l'étude hydraulique réalisée en 2014 fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire transmis le 5 juillet 2018.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUE 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Sont interdits :

- Les constructions relevant de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « restauration » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « cinéma » ;
- Les constructions relevant de la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les sous-sols partiellement ou totalement enterrés.

ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, occupations et utilisations non interdites à l'article 1 et non soumises à conditions particulières dans l'article 2 sont par principe autorisées.

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.

1. Les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.
2. Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées sous réserve que la surface de ventre n'excède pas 300 m² et que la surface de plancher n'excède pas 400 m².
3. Dans les zones soumises à un risque éventuel d'inondation par débordement (d'après les données cartographiques de l'étude hydraulique réalisée en 2014, fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire) et/ou par remontée de nappes (d'après les données du BRGM) il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses, des sous-sols ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans l'aide méthodologique annexée au rapport de présentation.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE

1. Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques à l'exception de la RD 28 A où un recul d'au moins 15 mètres minimum par rapport à l'alignement devra être observé.

ARTICLE 1AUE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter :
 - Soit en limite séparative sur tout ou partie du bâtiment à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité, notamment pour l'établissement de murs coupe-feu ;
 - Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions.

ARTICLE 1AUE 6 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE 1AUE 7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée des bâtiments ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AUE 8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
3. Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
 - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
 - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;

- Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
 - Ou la réalisation de toitures végétalisées.
4. En cas de bâtiment de stockage semi-ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers la RD28A, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'utilisateur de la route départementale. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

FAÇADES :

1. Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons des pierres locales.
1. En outre, sont également autorisés, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...)
2. Sont interdits :
 - L'utilisation sur les façades de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes ;
 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc.
 - L'emploi du blanc ou de couleur criarde ou discordante.

TOITURES :

Formes de toiture

1. Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les adjonctions réduites accolées à des bâtiments principaux.
2. Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour. Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- Soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal ;
- Soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures sur rue se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement, tandis que les autres se mesurent à compter du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

DIVERS :

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE 1AUE 9 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.
2. Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m ;
 - Largeur : 2,5 m.
4. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée : ;
 - Pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement de deux vélos par tranche entamée de 50 m² de surface plancher.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- Le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé et situé sur la même unité foncière que la construction ;
- Le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE 1AUE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'une intégration paysagère significative.
2. Les espaces libres doivent être plantés. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
3. L'espace libre entre l'alignement de la RD 28 A et les constructions devra être traité paysagèrement dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE 1AUE 11 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1. Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE :

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).
2. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE 1AUE 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

DIVERS :

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE 1AUE 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone encore naturelle ou agricole non équipée destinée à une urbanisation future d'habitat à moyen ou long terme.

Les constructions n'y sont pas autorisées afin de ne pas compromettre la cohérence d'un aménagement futur d'ensemble.

Enfin, certaines parties de la zone 2AU sont comprises dans les zones de servitudes d'Utilité Publique liées à la présence de canalisations de transport de gaz. Confère sur ce point l'annexe 6.2 du PLU ainsi que quelques rappels dans le Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement, en page 8.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2AU2

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont seuls admis les constructions, aménagements et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol), et les affouillements et exhaussement de sols afférents, dans la mesure où :
 - Ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat ;
 - Ils ne compromettent pas la faisabilité technique et urbanistique d'un futur quartier d'habitat sur la zone et dans son prolongement.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter librement sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité future d'un quartier d'habitat sur la rue de Viévigne et sur le chemin de Lettré.

ARTICLE 2AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU 6 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE 2AU 7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE 1AU 8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU 9 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE 2AU 11 – ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont compris dans la zone A des secteurs inconstructibles **Anc** visant :

- soit à éviter la création de nouveaux bâtiments agricoles dans des zones susceptibles d'accueillir à long terme le développement urbain de Beire-le-Châtel
- soit à interdire la constructibilité agricole au sein des périmètres rapprochés des puits de captages de « Beire le Châtel et Viévigne » (arrêté préfectoral du 16/09/1988) et de la « source de l'Albane » (arrêté préfectoral du 29/02/2016).

La zone A accueille des alignements d'haies et d'arbres et des boqueteaux repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager ou écologique.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

La zone A comporte des secteurs soumis à un risque d'inondation par remontées de nappes, dans un aléa qualifié notamment de fort (sensibilité très forte) ou très élevé (nappe sub-affleurante) ainsi que des secteurs soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles.

Enfin, certaines parties de la zone A sont comprises dans les zones de servitudes d'Utilité Publique liées à la présence de canalisations de transport de gaz et par celle relative au passage de l'oléoduc de Défense Commune. Confère sur ce point l'annexe 6.2 du PLU ainsi que quelques rappels dans le Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement, en page 8.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont ceux nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les habitations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être situées à moins de 50 mètres de l'exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone, d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les extensions d'habitation existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous respect des conditions cumulatives suivantes :
 - o Surface de plancher d'extension ou d'annexes limitée à 50 m² en tout par construction principale d'habitation ;
 - o Être implantées dans la zone délimitée au sein du plan graphique.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, sans possibilité d'extension (mais surélévation possible), vers toutes destinations possibles, sans toutefois aboutir à la création d'un nouveau logement : le changement de destination vers la destination d'habitat n'est admis que pour créer des extensions ou annexes d'un logement préexistant à l'approbation du PLU.
- Les bâtiments, stockage, dépôts et activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente direct, dépôts...) ou qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admis sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 m).

Toutefois, **dans le secteur Anc**, toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient de faible emprise, qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enfin, dans les zones soumises à un risque éventuel d'inondation par débordement (d'après les données cartographiques de l'étude hydraulique réalisée en 2014, fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire) et/ou par remontée de nappes (d'après les données du BRGM) il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans l'aide méthodologique annexée au rapport de présentation.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE

1. Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

EXCEPTIONS

1. Les travaux d'extensions, surélévations ou améliorations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé sont admis s'ils respectent au maximum le recul de la construction existante.
2. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement sauf en limite des zones naturelles localisées aux abords de la Tille.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE

1. Les constructions ou extensions devront s'implanter :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS

1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être autorisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre deux bâtiments principaux d'habitation et d'au moins 2 mètres entre toute autre construction.

ARTICLE A6 – EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique, sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.

ARTICLE A7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :
 - 10 mètres pour les constructions agricoles ;
 - 6 mètres pour bâtiments à destination d'habitation ;
 - 3 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitat existants à la date d'approbation du PLU.

EXCEPTIONS :

1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension pourront dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement pour atteindre celle du bâtiment existant ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.
2. Les silos pourront dépasser la hauteur maximale fixée pour les constructions agricoles sans pouvoir dépasser 20 mètres de hauteur calculés en tout point du bâtiment depuis le terrain naturel.

ARTICLE A8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

1. Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.
2. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
4. Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
 - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
 - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
 - Ou la réalisation de toitures végétalisées.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

FAÇADES :

Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.

1. Les façades d'habitation présentent une composition et un traitement harmonieux. Elles doivent être peintes, badigeonnées ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, etc.), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Ainsi, l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.

2. Les enduits extérieurs des constructions doivent être traditionnels et leur teinte choisie dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
3. Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;
4. Les coffres de volets roulants pourront être apparents mais installés sous linteau.
5. Pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, sont autorisés les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, etc.), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncés, bruns etc.).

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- Aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales ;
- Aux constructions agricoles ;
- Aux abris de jardin ;
- Aux vérandas et marquises.

Les constructions nouvelles d'habitation seront couvertes par une toiture composée de deux versants minimums, d'une pente variant de 35° à 50°. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments annexes à la construction principale, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec le bâti existant.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour. Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

L'aspect acier est interdit, mais sera toutefois autorisé lorsqu'il est prépeint pour les bâtiments agricoles, économiques, ou d'équipement collectif, ainsi que pour les annexes d'habitat de moins de 20 m² d'emprise au sol, ou encore pour les marquises, petits auvents de porte, ou couverture de vérandas.

De plus, l'aspect acier prépeint pourra également être admis pour la rénovation ou la modification des bâtiments pré-existants à l'approbation du présent PLU, et cela lorsque des sujétions techniques rendent difficile le respect des règles sur la forme de toiture et les matériaux de couverture, et cela aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti et d'éviter de défigurer les façades.

CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- Soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal (l'enduit côté voies publiques est obligatoire) ;
- Soit par des grilles, grillage ou dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m (l'enduit côté voies publiques est obligatoire), doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures sur rue se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement, tandis que les autres se mesurent à compter du terrain naturel en limite séparative.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

DIVERS :

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager.

ARTICLE A9 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.
2. Il sera exigé au minimum pour les constructions nouvelles d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 2 places de stationnement par logement.
3. Pour toutes les autres constructions ou extensions ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m ;
 - Largeur : 2,5 m.

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :
 - Les espaces libres de toute construction ou installation,
 - Les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à la circulation ou au stockage.
2. Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
3. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE A11 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1. Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE :

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE A12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

DIVERS :

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle intègre un tronçon de l'autoroute A31.

La zone naturelle accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

La zone N est concernée par un risque éventuel d'inondation par débordement de la Tille d'après l'étude hydraulique réalisée en 2014 fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire transmis le 5 juillet 2018. Certaines emprises de la zone N sont par ailleurs situées à proximité directe d'espaces concernés par une sensibilité très élevée au phénomène de remontées de nappes, d'après le Bureau de Recherche Géologique et Minière. Enfin, des secteurs de la zone N sont soumis à un aléa moyen de risque de retrait / gonflement des argiles.

Enfin, certaines parties de la zone N sont comprises dans les zones de servitudes d'Utilité Publique liées à la présence de canalisations de transport de gaz. Confère sur ce point l'annexe 6.2 du PLU ainsi que quelques rappels dans le Titre 1 « Dispositions générales » du présent règlement, en page 8.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Au sein de l'ensemble de la zone sont admis sous réserve de ne pas porter une atteinte grave à l'intérêt des sites et paysages :
 - Les constructions, dépôts, stockage et installations nécessaires à l'exploitation forestière compatibles avec la protection des terres naturelles ;
 - Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont ceux nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone, d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.
 - Les extensions d'habitation existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous respect des conditions cumulatives suivantes :
 - o Surface de plancher d'extension ou d'annexes limitée à 50 m² en tout par construction principale d'habitation ;
 - o Être implantées dans la zone délimitée au sein du plan graphique.
 - Les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, sans possibilité d'extension (mais surélévation possible), vers toutes destinations possibles.
 - La réhabilitation des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer leur destination. Cette réserve n'est pas applicable aux bâtiments faisant l'objet du repérage spécifique prévu par l'article L151-12 2° leur autorisant le changement de destination.
2. Il est rappelé que les constructions et occupations du sol listées au point 1 ci-avant peuvent être davantage limités voire interdits par l'application de la servitude d'Utilité Publique AS1, en particulier concernant les mesures applicables aux périmètres de protection immédiates et rapprochés des puits de captage suivants : puits de captage « Beire le Châtel et Viévigne » (arrêté préfectoral du 16/09/1988) et de la « source de l'Albane » (arrêté préfectoral du 29/02/2016).
3. De plus, dans les zones soumises à un risque éventuel d'inondation par débordement (d'après les données cartographiques de l'étude hydraulique réalisée en 2014, fournie par les services de l'état dans le cadre du « Porter à Connaissance » complémentaire) et/ou par remontée de nappes

(d'après les données du BRGM) il est rappelé que des dispositions particulières pourront s'appliquer s'agissant notamment des réhausses ou de la transparence hydraulique, selon les préconisations figurant dans l'aide méthodologique annexée au rapport de présentation.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
2. Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics autres que celles liées à l'activité autoroutière qui s'implantent aux abords de l'autoroute respecteront un recul par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé au moins égal à leur hauteur.

EXCEPTIONS

1. Sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes pourront être admises :
 - Pour les constructions, installations et équipements techniques, liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, etc.) ;
 - Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité ;

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPE

1. Les constructions ou extensions devront s'implanter :
 - Soit en limite séparative ;
 - Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS

1. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
2. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être autorisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
3. Afin de répondre aux contraintes techniques et de sécurité, les ouvrages, installations, aménagements et constructions liés à l'activité autoroutière pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites et qu'un recul d'au moins 4 mètres soit respecté entre deux bâtiments principaux d'habitation et d'au moins 2 mètres entre toute autre construction.

ARTICLE N6 – EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique, sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes.

Les constructions, dépôts et zones de stockage liées à une activité forestières sont limités à 30% de la superficie de l'unité foncière au sein de laquelle ils sont implantés.

ARTICLE N7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 6 mètres pour les bâtiments à destination d'habitation ;
 - 3 mètres pour les annexes des constructions d'habitat existants à la date d'approbation du PLU ;
 - 8 mètres pour les constructions à destination d'exploitation forestière.

EXCEPTION :

1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension pourront dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement pour atteindre celle du bâtiment existant ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

ARTICLE N8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti existant.
3. Dès lors qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :
 - La réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ;
 - Ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ;
 - Ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
 - Ou la réalisation de toitures végétalisées.
4. Aux abords de l'autoroute, toute construction ou installation présentant un aspect extérieur susceptible d'attirer de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute, facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite ou soumise à des prescriptions.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

FAÇADES :

1. Les abris de jardins sont exemptés des dispositions suivantes.
2. Les façades d'habitation présentent une composition et un traitement harmonieux. Elles doivent être peintes, badigeonnées ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, etc.), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Ainsi, l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre, est interdit.
3. Les enduits extérieurs des constructions doivent être traditionnels et leur teinte choisie dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.
4. Pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques.
5. Les coffres de volets roulants pourront être apparent mais installés sous linteau.
6. Pour les annexes, sont autorisés les bardages dont la teinte devra être proche de celle des enduits locaux traditionnels beige, etc.).

TOITURES :

Formes de toiture

Les toitures terrasses ou monopente peuvent être autorisées sur des éléments annexes à la construction principale d'habitation, sous réserve qu'elles s'harmonisent avec le bâti existant.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des lucarnes de type traditionnel en pierre ou en bois, soit par des châssis de toit, posés et encastrés sans présenter de saillie dans la couverture. Leur teinte sera de tonalité similaire à celle de la couverture.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour. Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

CLÔTURES

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- Soit par des haies vives ;
- Soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 1 m, doublés ou non de haies vives.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du fond de trottoir (ou équivalent) à l'alignement.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

DIVERS :

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysager.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE N9 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.
2. Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMBLEMES RÉSERVES

ARTICLE N11 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1. Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.
2. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies et emprises publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE :

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE N12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord du gestionnaire.

ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

DIVERS :

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.



Commune de BEIRE-LE-CHÂTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Historique du PLU :

Élaboration prescrite par
délibération du Conseil Municipal
du 14/12/2015

PADD débattu le 24/04/2017

PADD complémentaire débattu le
08/07/2019

Élaboration arrêtée par
délibération du Conseil Municipal
du 07/10/2019

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 01/03/2021

ANNEXE AU REGLEMENT TEXTUEL 3.1

DATE 18 MARS 2021

VISA **LE MAIRE**
Laurent BOISSEROLLES



Dossier d'approbation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

24 MARS 2021



Votre acteur territorial



Transcription réglementaire et prescriptions:

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

- * L'enduit sera réalisé soit par mélange de chaux NHL, CL ou DL + sables locaux + pigments éventuels, soit par un produit tout prêt.
- * L'enduit reprendra la teinte d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la tonalité de la pierre locale dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage (cf. fiche « les couleurs » ou palette locale disponible en mairie lorsqu'elle existe).
- * La finition sera
 - traditionnelle épaisse (à 3 passes) avec parement « taloché fin ».
 - traditionnelle mince (à 2 passes) non dressée, dessinant sans surépaisseur des encadrements réguliers. Le parement sera « lissé à la truelle » ou « jeté au balai ».
 - à joints beurrés (dite aussi à pierre vue), avec parement raclé à la truelle.
 - talochée fin, sans bague d'angle.
 - talochée fin, non dressée.
 - donnée par un badigeon à base de chaux et coloré par des ocres, par une peinture minérale ou par une lasure suivant la nature du support.
 - en bardage bois peint ou traité aux sels métalliques pour permettre un vieillissement naturel.
- * Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre ou en brique, les encadrements seront soulignés par un ton ou une finition différant légèrement du corps d'enduit.
- * Les chaînages d'angle seront recouverts s'ils sont d'aspect irrégulier.
- * Le décor d'enduit existant sera repris à l'identique (dessin, finition et teintes).
- * Le mur de clôture aura un aspect à joints vifs, sans mortier apparent.

Procédures

Les créations ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie :

- ⇒ d'un Permis de Construire dans les cas prévus à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- ⇒ d'une Déclaration de Travaux dans les autres cas (art. L422-2).

Les créations ou modifications de clôtures nécessitent le dépôt en mairie :

- ⇒ d'une Déclaration Préalable dans les cas prévus à l'article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, sites inscrits ou classés).

Pour vous renseigner

- Mairie
- Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
- Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
- Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- Maisons Paysannes de France,
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- Artisans spécialisés en restauration du patrimoine
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- Constructeurs de maisons individuelles



PREFECTURE DE LA COTE D'OR

Direction
Départementale
de l'Équipement
Côte d'Or

Bibliographie

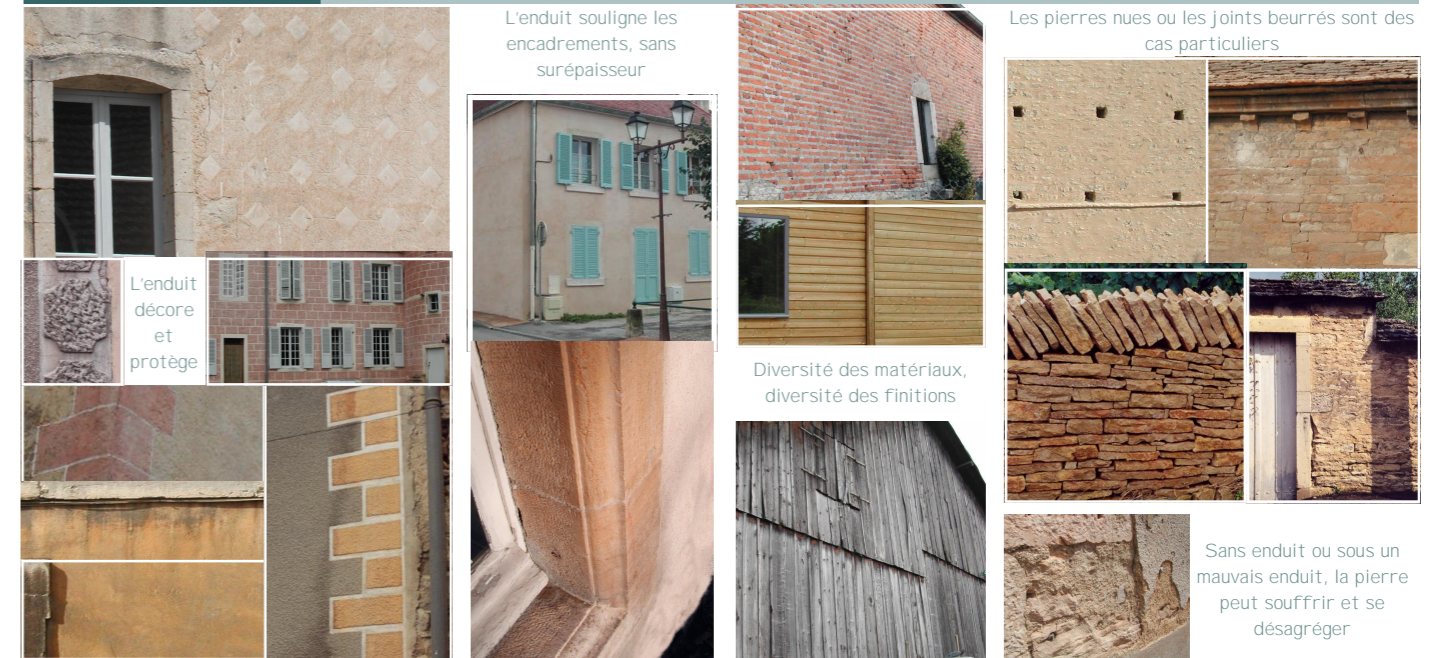
- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *Le petit guide illustré de la chaux*, F.CARLI, les cahiers de Terres et Couleurs, 2001
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G.DOYON et R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R.BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)
- DTU 26-1

Conception et réalisation SDAP 21, juin 2004 clichés ©SDAP 21

Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Côte d'Or

construire ou restaurer

L'ASPECT DES MURS



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

En Côte d'Or, où la pierre a toujours été appréciée tant pour sa résistance et sa capacité à être sculptée que pour sa couleur blonde et chaude, la peau du bâtiment revêt une importance considérable.

Il ne faut cependant pas oublier les murs de brique du Val de Saône avec leur décor traditionnel (encadrements, corniches voire redents de pignon).

Egalement dans le Val de Saône, mais aussi dans les bourgs et jusqu'au nord du département, subsistent de nombreux exemples de constructions en pans de bois. Recouvertes d'un lattis et d'un enduit après le grand incendie de Rennes en 1620, au moins dans les villes, elles montrent à nouveau la géométrie de leur façades.

Bois apparents ou bois cachés, murs enduits ou pierres vues, crépis simple ou à faux appareil, chaque époque a apporté ses modes, évitant ainsi la monotonie.

Il reste cependant un grand sentiment d'unité qui fait l'attrait de notre département. Que l'on construise ou que l'on restaure, la connaissance des techniques anciennes et des autres solutions modernes permet de respecter cette unité tout en répondant aux besoins actuels et en affirmant sa personnalité.

Même modestes tous travaux altèrent
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.

Les matériaux traditionnels :

LE MUR DE PIERRE

Constitué de pierres locales assemblées avec du mortier de chaux (voir encadré) et de sable qui provient de l'érosion de ces mêmes pierres, le mur est un ensemble cohérent où chaque matériau est en adéquation avec son voisin. Son épaisseur varie généralement de 50 à 80 cm.

Ce mur n'est pas une barrière étanche. L'épaisseur de pierre offre une forte inertie thermique (habitat frais l'été, tempéré l'hiver). La relative porosité du matériau implique un important échange gazeux et hydraulique avec l'atmosphère: l'humidité traverse doucement le mur, depuis le sol et dans son épaisseur. C'est ce phénomène qui assure la longévité du mur.

Il ne faut donc pas chercher à:

- isoler un mur ancien selon des normes prévues pour le bâti contemporain.
- rendre étanche le mur (ciment, peintures plastiques...): l'humidité remontant du sol s'y trouverait prisonnière et créerait à moyen terme (20 à 30 ans) des désordres importants.

LE MUR DE BRIQUE PLEINE

Obtenu par cuisson d'argile, la brique est le matériau traditionnel du Val de Saône.

Poreuse, elle demande à être protégée de l'humidité: sa mise en œuvre requiert un savoir-faire spécifique, de même que les décors qui lui sont souvent associés.

Suivant la richesse du constructeur et l'importance des décors, le mur de brique était enduit ou restait jointoyé, l'important étant d'assurer sa parfaite perméabilité à la vapeur d'eau, d'autant qu'il est moins épais que le mur de pierre (en général 22 cm).

LE MUR EN PANS DE BOIS

On le trouve autant en ville qu'en milieu rural. Le remplissage était réalisé en pierres de faible hauteur, en briques ou en pisé (pisé ou torchis = terre argileuse + paille, fixée sur des baguettes de bois). Son épaisseur est faible (17 cm environ).

Les finitions traditionnelles :

L'ENDUIT TRADITIONNEL (tableau et figures ci-dessous)

Il assure la pérennité du mur en permettant à la vapeur d'eau de sortir sans laisser la pluie entrer. Il protège les pierres ou les briques du gel et des attaques acides. Il laisse le mur respirer et évite les moisissures. L'enduit est un régulateur hydrique et thermique.

La parenté du matériau utilisé (chaux) avec celui constituant le mur (calcaire) permet un bon accrochage par réaction chimique. Sa souplesse lui permet de suivre les petites déformations ultérieures du mur sans se fissurer.



ASPECT DU MUR	TYPE HABITUEL DE CONSTRUCTION	ASPECT DES ENCADREMENTS ET CHAINAGES	CARACTÉRISTIQUES DU REVETEMENT	ÉPAISSEUR	
Enduit épais Fig. 1	Habitation de qualité jusqu'au XIX ^{ème} siècle puis tout type de bâtiments.	En saillie d'environ 2 cm par rapport à la maçonnerie de remplissage. Si le chaînage d'angle n'est pas saillant, il peut être redessiné en faux-appareil.	Enduit à 3 couches : - un gobetis/garnissage des joints à niveau pour l'accroche (forte granulométrie) - un corps d'enduit épais (forte ou moyenne granulométrie) - une fine couche de finition (faible granulométrie), elle donne la texture finale (lisse) et peut être badigeonnée (décor et protection).	20 à 25 mm.	
Enduit mince Fig. 2	Cas général des habitations.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. L'encadrement est visible, redessiné par une bande régulière (env. 17 cm de large).	Enduit à 2 couches: - un gobetis/garnissage des joints à niveau - une couche mince : polissure de chaux armée de fibres, lissée et badigeonnée ou bien enduit au balai.	Saillie sur la pierre : polissure = 2mm enduit au balai = 5mm	
Enduit à pierre vue, ou à joints beurrés Fig. 3	Bâtiments annexes.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. Les irrégularités des encadrements restent visibles.	1 couche : Garnissage des joints et finition en une seule passe. Seul le surplus de mortier est enlevé par la truelle. Les morceaux de pierre restant visibles sont colorés par la laitance.	Bouche tous les creux, au ras des pierres saillantes.	
Cas particuliers	Jointolement Fig. 5	Bâtiments de grande qualité, en pierre de taille (arêtes parfaites), à joints de largeur constante.	L'ensemble des pierres est visible.	Joints dans le ton de la pierre, à niveau, de même texture (brossés) ou lissés.	Au niveau de la pierre.
	Jointifs vifs cf. cliché p.1	Mode récente A PROSCRIRE sur maçonnerie de remplissage.	L'ensemble des pierres est visible, les irrégulières comme celles qui ont été dressées pour être vues.	A PROSCRIRE Joints de ton clairs ou gris foncés, en creux ou en saillie	
	Pans de bois Fig. 6	Murs de clôture en pierre sèche.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage.	Néant.	Néant.
	Immeubles urbains et fermes rurales jusqu'au XIX ^{ème} siècle.	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre naturel, rouge).	Enduit sur le remplissage.		Au nu des bois.

Les matériaux actuels :

LE BÉTON COULÉ

Il est très utilisé dans les immeubles urbains du fait de sa grande résistance, même en faible épaisseur, et de la possibilité de lui donner un aspect lisse dès le coulage.

LES AGGLOMÉRÉS DE CIMENT

Matériau le plus répandu, notamment en construction individuelle, l'aggloméré de ciment permet une mise en œuvre rapide, même sans qualification. Il n'offre toutefois ni isolation ni inertie thermique ni aspect fini satisfaisant.

LA BRIQUE CREUSE

Ses qualités d'isolation en forte épaisseur (briques à rupture de joints) lui donnent une nouvelle attractivité, notamment dans le vignoble (cuveries).

La brique creuse est enduite sauf dans quelques bâtiments à l'architecture affirmée.

Les finitions actuelles :

SUR MUR ÉPAIS (maçonnerie ancienne de pierre ou brique pleine)

⇒ Après s'être assuré de l'absence de remontées capillaires, au besoin en réalisant un drainage, la reprise en enduit traditionnel est la meilleure solution, d'autant qu'elle peut se limiter aux parties soufflées (un badigeon redonnera l'unité de teinte à l'ensemble).

Attention, les normes actuelles conduisent à utiliser des dosages supérieurs en chaux plus pure et des sables moins riches en fines. La tonalité générale est ainsi beaucoup plus claire et il faut la corriger, par exemple en ajoutant à la chaux une teinte à base de terre (ocre naturelle) ou de la brique concassée.

⇒ Sur un support ciment c'est une peinture minérale qui sera appliquée.

SUR UNE MAÇONNERIE CREUSE OU COULÉE

Diverses solutions sont possibles:

- ⇒ Enduits traditionnels de composition adaptée ou monocouche (agglomérés de ciment ou briques creuses),
- ⇒ enduit pelliculaire ou lasure (béton banché).

L'aspect fini dépendra du type du bâtiment et du cadre environnant:

- ⇒ secteur urbain: forte planéité de l'enduit.
- ⇒ bourg ou village: Un enduit non dressé évite une surface sèche ou uniforme (pas de baguette d'angle en plastique ou métal!).

UNE ARCHITECTURE INNOVANTE

Les ossatures bois, bardages divers, textures du béton... Peuvent offrir une alternative à la tradition, pourvu qu'ils soient justifiés et n'apparaissent pas comme un contraste gratuit.

Chaux ou ciment?

Tous deux sont obtenus par cuisson du calcaire. Un calcaire pur donnera de la chaux naturelle aérienne (en poudre ou en pâte): blanche, très souple, elle fait sa prise lentement par carbonatation à l'air. C'est celle qui est traditionnellement utilisée (réf. CL ou DL).

Plus le taux d'impureté (argile) augmente, plus la chaux devient hydraulique (elle fait sa prise en présence d'eau): plus solide mais aussi plus résistante au passage de la vapeur d'eau et sujette à fissuration.

En restauration de bâti ancien, on se limitera à la chaux hydraulique naturelle marquée NHL.

Les ciments, avec ou sans additifs sont des chaux très hydrauliques, très dures et très étanches. Sur les murs, ils piègent l'humidité qui ne pourra pas ressortir et créent des microfissures (réf. NHLZ).

Un badigeon est constitué de chaux pure et d'eau (lait de chaux) teinté par des colorants naturels (terres, ocres). Il peut présenter des caractéristiques bactéricides et fongicides.



L'architecture contemporaine utilise les propriétés esthétiques du béton et de ses différentes finitions.



En restauration ou en neuf, la finition et la couleur de l'enduit jouent un rôle primordial.

Principes dans un environnement traditionnel

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.

Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

à éviter :



Transcription réglementaire et prescriptions

La **couverture** sera réalisée au moyen de :

- * **tôles** nervurées de teinte **brun-rouge** (ral 8012) ou **gris-beige** (RAL 1019 ou 7032) ou **vert** (RAL 6003) ou **gris foncé** (RAL 7022) ;
- * **plaques** de fibres-ciment de teinte **rouge-brun** ou **gris-beige** ou **naturel** ou **nuancé** ;
- * plaques de fibres-ciment teintées aux **sels** métalliques ;
- * tôles **imprimées** revêtues d'un grésage de tons nuancés.

Le **bardage** sera réalisé au moyen de :

- * **tôles** nervurées de ton **brun** (RAL 7006) ou **gris** (RAL 7032) ou **vert** (RAL 8014) ou **beige** (RAL 1002 ou 1019) ;
- * **planches** traitées aux sels métalliques pour permettre le vieillissement naturel.

Le bardage descendra jusqu'à une **hauteur** maximale de 1,5m par rapport au sol extérieur.

L'**enduit** sera réalisé par mélange de chaux NHL, CL ou DL + sables locaux + pigments éventuels, soit par un produit tout prêt ; il reprendra la tonalité de la pierre locale de manière à se fondre dans le paysage (cf. fiche « les couleurs » ou palette locale disponible en mairie si elle existe).

Les bâtiments seront **divisés** en volumes différents pour casser l'effet de masse.

Les **plans** figureront :

- * la **topographie** du terrain (courbes de niveau tous les mètres et coupes éventuelles) ;
- * les **déblais** et remblais ;
- * l'**accompagnement** végétal avec descriptif et positionnement notamment des arbres de haute tige.

Les **plantations** reprendront des espèces locales, telles que :

- * **arbres** : chêne, hêtre, noyer, robinier (acacia), saule, aulne glutineux, tilleul, frêne, bouleaux en groupe, fruitiers ...
- * **arbustes** : charme, épine, noisetier, viorne, aubépine, sureau, cornouiller ...

Procédures

Les créations ou modifications de bâtiments nécessitent le **dépôt en mairie** :

⇒ d'un **Permis de Construire** ou d'une **Déclaration Préalable** suivant les cas prévus à l'article L.421 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un **espace protégé**, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

Pour vous renseigner

- **Mairie**

- **Chambre d'Agriculture de la Côte d'Or**

42 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.68.66.00

- **Direction Départementale de l'Équipement et ses arrondissements**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44

- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85

Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr

- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38

info@caue21.asso.fr

- **Maisons Paysannes de France**

- **Ordre des Architectes de Bourgogne** 7 boulevard Winston Churchill
21000 DIJON 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

Architectes et bureaux d'études spécialisés

Artisans spécialisés

(Chambre des Métiers 67 rue Daubenton 21000 Dijon 03.80.63.13.53)

Constructeurs possédant un bureau d'études



PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR



Direction
Départementale
de l'Équipement
Côte d'Or



ASSOCIATION
DES MAIRES
DES COMMUNES
DE LA CÔTE D'OR

Bibliographie

- *Conception d'un projet de bâtiment pour vaches allaitantes*,
Chambres d'Agriculture de Bourgogne, GLVB, CAIAC, Institut de l'élevage ; éd. Technipel,
149 rue de Bercy 75595 PARIS
cedex 12; 2003

- *L'architecture rurale française-Bourgogne*,
R.BUCAILLE,
éd. Berger-Levrault, 1980

- *Les couleurs de la France*,
J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur,
1990

Les fiches « Construire ou restaurer » sont disponibles sur le site Internet www.cote-dor.pref.gouv.fr
> Services de l'Etat
> Affaires Culturelles en Bourgogne
> Pour vous aider

Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADI/Agence d'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DDE de la Côte d'Or, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, le CAUE 21, la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or

Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Côte d'Or

construire ou restaurer

LES BATIMENTS AGRICOLES



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

Fiches disponibles ou prévues:

Le volet paysager

L'implantation des constructions, la volumétrie et les niveaux

L'aspect des murs

Les baies et les menuiseries

La couverture

L'utilisation des combles

Les couleurs

Les clôtures

Les coffrets (EDF GDF...)

Les devantures et les enseignes

Les bâtiments agricoles

*Les panneaux solaires –
Les économies d'énergie*

Les cimetières

L'implantation d'un bâtiment agricole, en Côte d'Or comme ailleurs, est souvent thème de débat ; instrument de travail, forcément trou onéreux pour les uns, le stockage ou la stabulation peut apparaître comme une agression au paysage pour les autres.

Les bâtiments agricoles ont pourtant été de tout temps une composante essentielle des paysages et leurs dimensions ont toujours excédé celles des simples habitations. L'accroissement notable de leur volume a de multiples causes, notamment :

- la concentration du cheptel ;
- les normes sanitaires très strictes, tant en matière d'éloignement des habitations que d'espace par animal ;
- l'augmentation du nombre et de la taille des engins agricoles, rendant exigus les bâtiments existants et les cours traditionnelles ;
- l'industrialisation des fabrications et des matériaux ;

Le caractère non pérenne des bâtiments, au moins à l'échelle des siècles, incite de plus à une économie maximale des matériaux.

Ainsi, il est nécessaire d'opérer une approche croisée des différentes données concernant un projet, liées tant au développement normal de l'activité économique agricole qu'au respect de nos paysages et du bâti ancien. Cette démarche a d'autant plus de chances de réussite qu'elle est réalisée en amont du projet. Elle permettra alors d'aller jusqu'au détail d'exécution, souvent négligé, qui parachève l'adaptation au site.

La réflexion préliminaire

Construire un bâtiment agricole engage la qualité de la vie au travail et les résultats de l'exploitation pour vingt ans. Ceci mérite de prendre le temps de la réflexion.

Celle-ci ne se bornera pas au programme du bâtiment à venir, mais devra englober les modifications de ceux à quitter : seront-ils détruits, réaménagés, affectés à un nouvel usage (gîtes...) ?

Quelles en seront les conséquences sur le fonctionnement global ?

LA RÉUTILISATION DES BÂTIMENTS ANCIENS

Elle devra s'appuyer sur un diagnostic préalable : ancienneté, qualité architecturale, état, capacité d'adaptation.

Même si ce projet est décalé dans le temps pour des questions financières, des travaux seront sans doute à prévoir pour en assurer la conservation en même temps que ceux de construction et à intégrer au plan de financement.

Les contraintes techniques

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les normes et réglementations étant complexes et évolutives, notamment en ce qui concerne les bâtiments d'élevage, leur exposé ne peut rentrer dans le cadre de cette fiche d'orientations.

Il convient de se reporter aux documents professionnels, telle la plaquette « Conception d'un projet de bâtiment pour vaches allaitantes » (cf. bibliographie) qui développe les types de logements envisageables, leurs avantages et inconvénients, et leurs coûts (construction et exploitation).

Par ailleurs, au-delà de 800 m² de surface bâtie, c'est l'architecte chargé du projet qui tiendra compte de ces éléments.

LE CHOIX DU TERRAIN

Ce choix fondamental tiendra compte de toutes les contraintes physiques (orientation, pentes, nature du sous-sol), fonctionnelles (proximité du siège de l'exploitation, possibilité d'extension ultérieure) et économiques.

L'ORGANISATION DES BÂTIMENTS

Elle doit tenir compte à la fois des aspects fonctionnels, climatiques, économiques et esthétiques.

Il est toujours préférable de dissocier le stockage des autres bâtiments (hauteur plus importante, risques d'incendie entraînant des surprimes d'assurance).

La création d'un *effet de cour* bien étudiée permet de limiter les nuisances du vent.

Le jeu de plusieurs volumes favorise l'insertion paysagère et réduit la masse apparente bâtie. Ce fractionnement permet également de ménager des possibilités d'extension ; cette hypothèse est à envisager dès le début du projet.

L'architecture et l'inscription dans le paysage

LE VOLUME

Les petits bâtiments dont les dimensions s'approchent de celles des bâtiments traditionnels n'ont pas de raison d'être traités différemment de ceux-ci, tant en volume qu'en matériaux : forte pente de toiture, matériaux traditionnels...

Dès que la largeur dépasse une dizaine de mètres, une volumétrie plus basse se justifie, tout en gardant des hauteurs adaptées au matériel, tant pour une économie à la construction que pour le confort.

LA STRUCTURE

Le besoin de libérer l'espace intérieur conduit généralement à choisir une structure de portiques, éventuellement accompagnés d'un ou deux auvents. Ces portiques sont en majorité métalliques (structures en profilés boulonnés) ; le bois (fermes en lamellé-collé) est néanmoins compétitif, notamment quand la portée libre dépasse 20 m.

Il existe d'autres solutions (poteaux intermédiaires avec poutres-treillis en bois, à âme en contreplaqué...) notamment pour les bergeries.

Les détails du traitement du bâtiment (faîtage, type d'ouvertures, filets...) résultent des choix techniques évoqués plus haut.

LES MATÉRIAUX

- Pour les murs :

- **l'aggloméré de ciment** est à privilégier dès qu'un rôle mécanique est nécessaire (soutien des terres, risques de chocs). Sa mise en œuvre et sa teinte étant rarement satisfaisantes, **il doit être enduit à la chaux**, (cf. fiche « l'aspect des murs ») dans un ton soutenu évitant une visibilité trop forte du bâtiment ;

- **le bardage en métal** est aussi fréquent ; mais il est plus fragile, sauf lorsque les nécessités thermiques amènent à utiliser un complexe isolant à double peau. Sa teinte aura un rôle déterminant dans l'aspect final : les tons clairs sont très visibles ; les tons verts se fondent rarement dans le paysage, contrairement à ce qu'on croit souvent ; **les gris et les bruns sont les mieux adaptés** ;

- **le bardage en bois** présente de nombreux avantages :

- un **confort** exceptionnel ;
- une **bonne insertion** dans le paysage, la teinte étant la même que l'environnement et jouant en nuances, en vue rapprochée ;
- une **forte longévité sans entretien** à condition de choisir des résineux durs et de les traiter initialement aux sels métalliques ;
- une **balance économique favorable** vis à vis du métal, du fait des augmentations récentes de l'acier et de la possibilité d'auto-construction, et un bilan énergétique inégalable.

- Pour la couverture :

- **les bacs acier nervurés** (toujours laqués) se partagent la vedette avec les plaques de fibres-ciment. Ils conviennent bien lorsque le critère du confort est moins important, sauf là aussi à utiliser un complexe isolant, plus coûteux et plus lourd. Leur teinte, totalement uniforme, les rend très visibles, même lorsqu'elle est sombre. Du gris ou du brun clair seraient mieux adaptés, mais ils ne figurent pas dans les nuanciers standards.

- **les plaques ondulées en fibres-ciment**, maintenant dépourvues d'amiante, assurent un meilleur équilibre hygrométrique. Le choix de leur teinte se fera entre :

- les tons « classiques » rouge ou brun, très visibles et uniformes ;
- les tons plus pastels ;
- une nouvelle teinte nuancée, (en cours d'essais, à valider) ;
- le ton naturel, trop clair pendant un certain nombre d'années ;
- la coloration aux sels métalliques, non garantie par le fabricant, mais économique car réalisable par l'agriculteur lui-même et très discrète dans le paysage ;
- une finition en tuiles creuses sur support en fibres-ciment dans certains cas particuliers.

- **les plaques en acier imprimées** et revêtues d'un grésage nuancé (marque Polytuil ou équivalent) permettant un aspect proche des tuiles traditionnelles malgré une charpente légère.

L'ADAPTATION AU TERRAIN

Elle est à soigner pour plusieurs raisons, tant d'économie (réduction des terrassements) que de paysage.

De manière générale, l'objectif est de « coller » **au plus près au niveau du terrain naturel, en équilibrant le volume des déblais et des remblais**. Sur un terrain en pente, on peut jouer :

- transversalement, sur le décalage de 60 cm entre l'allée et les boxes ;
- longitudinalement, sur la pente de l'allée d'alimentation, (3 % maximum) ;
- en cas de bâtiments accolés, sur un décalage des niveaux des sols et des toitures, permettant une ventilation en haut des longs pans.

On peut aussi créer un bâtiment dissymétrique, avec une ligne d'égout plus basse à l'aval du terrain.

L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

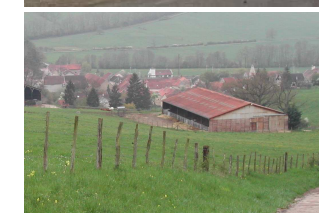
La position de plus en plus excentrée des bâtiments, (écart minimum de 50 ou 100 m par rapport aux habitations) entraîne une forte visibilité. Un accompagnement végétal permet de l'atténuer. Il peut avoir deux effets visuels :

- **reprendre et prolonger la trame végétale existante**, (haies bocagères) pour inscrire le bâtiment dans le parcellaire et les lignes de force du terrain ;
- **créer des masses boisées** (bosquets, arbres de fort développement) pour couper la longueur des bâtiments ou en relativiser le volume.

Ces différents éléments prolongeant le paysage lointain devront apparaître aussi « naturels » que possible, c'est-à-dire faire appel aux essences indigènes :

- arbres : chêne, hêtre, noyer, robinier (acacia), saule, tilleul, frêne, bouleaux en groupe, fruitiers ;
- arbustes : charme, épine, noisetier, viorne, aubépine.

Leur **utilité climatique** (abri du bétail, protection contre le vent) interviendra autant dans le choix de leur implantation que leur effet paysager.



Transcription réglementaire et prescriptions:

La clôture reprendra l'une des formes dominantes du secteur.

La clôture sera constituée par :

- * un mur plein d'une épaisseur minimale apparente de 50 cm et d'une hauteur minimum de 1,30 m, 2,00 m;
- * un mur-bahut d'une hauteur minimum de 1 m, surmonté d'une grille de 1,50m de hauteur minimum ;
- * un muret de 0,50 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'éléments à claire-voie de forme simple ;
- * un mur en moellons calcaires montés à sec, jointoyés à fleur ou enduits sans raideur, du ton de la pierre locale (voir fiche « l'aspect des murs ») ;
- * une haie vive d'essences locales variées non résineuses englobant éventuellement un grillage sur socle de 10 cm de hauteur maximum ;
- * des laves dressées entre poteaux ou en parement extérieur ;
- * un mur en briques pleines jointoyées à la chaux ;

Les piliers seront de section 50x50 cm minimum. Ils seront soit traités en pierre de taille à joints réguliers saillant légèrement du mur, avec couronnement ouvragé, soit lisses, en pierre de taille ou en enduit sans saillie sur le mur avec couronnement simple.

Les pierres de substitution devront présenter un aspect strictement identique au produit naturel, tant pour la matière, la couleur que le type d'appareillage.

La couverture du mur sera réalisée en pierres plates, en tuiles ou en dalles d'épaisseur 8 cm minimum, débordantes (mur enduit) ou non (mur en pierre).

Les teintes des éléments en bois ou métalliques seront choisies dans la palette traditionnelle locale (voir fiche « les couleurs »).

La clôture suivra la pente du terrain naturel, sans redents.

Procédures

Les créations ou modifications de CLÔTURES nécessitent le dépôt en mairie d'une autorisation pour travaux divers. Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou de la commission des sites (sites classés).

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).

Pour vous renseigner

- Mairie
- Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
info@caue21.asso.fr
- Maisons Paysannes de France
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G.DOYON et R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie, 1969
- *Maisons Paysannes de France* (revue)
- *Restaurer, aménager, bâtir en Pays Châtillonnais*, Pays Châtillonnais, 2006
- *Restauration et construction de murets, cabottes et ouvrages hydrauliques; guide technique*, D.I.R.E.N. de Bourgogne,



Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADI / Agence d'Urbanisme, la Ville de Dijon / Inspection du Secteur Sauvegardé, la DDE de la Côte d'Or, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, le CAUE 21

Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Côte d'Or

construire et restaurer

LES CLÔTURES



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

Fiches disponibles ou prévues:

Le volet paysager du Permis de Construire
L'implantation des constructions
La volumétrie et les niveaux
L'aspect des murs
Les baies et les menuiseries
La couverture
L'utilisation des combles
Les couleurs
Les clôtures
Les coffrets (EDF GDF...)
Les devantures et les enseignes
Les bâtiments agricoles
Les panneaux solaires

La clôture a de tous temps répondu à plusieurs objectifs, tant symboliques que pratiques. Avant tout, elle a un rôle de protection dans un sens comme dans l'autre : pénétration de personnes indésirables, perte du bétail, danger de la rue pour les enfants... Elle traduit aussi la richesse du propriétaire, et peut la cacher ou préserver une intimité ou en filtrer le regard par une ferronnerie.

Sous la forme de mur continu dans les centres urbains, elle protège le passant et le jardinier du vent, du froid et (ou) du soleil. Dans les villages, à trame plus lâche, elle crée une continuité entre les espaces bâtis et non bâtis, tout en ménageant des échappées vers le paysage.

De nos jours, elle a dépassé son rôle utilitaire, notamment du fait d'une faible hauteur, pour devenir avant tout signe de reconnaissance et d'individualisation. Rares sont les espaces ouverts, même prévus à l'origine, qui ont subsisté, générant ainsi dans les lotissements des alignements uniformes.

Comme dans d'autres domaines, la multiplication des produits manufacturés de grande diffusion répondant à la fantaisie de chacun, rompt l'unité sans pour autant éviter la banalisation des paysages.

Dans un souci de qualité du cadre de vie, il nous faut connaître les traditions locales pour nous intégrer dans le cadre bâti environnant sans pour autant refuser les évolutions et adaptations.

Même modestes tous travaux altèrent
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.



DANS LES VILLES ET LES CENTRES-BOURGS

Des murs hauts prolongent les volumes bâtis. Les matériaux et les teintes sont identiques : pierres (ou briques en Val de Saône), couvertes en pierre taillée, en lave ou en tuiles, enduits.

Les porches s'inscrivent dans le mur par un linteau droit ou cintré, ou le coupent par deux piliers massifs surmontés de couronnements moulurés. Les portails sont opaques, en bois ou en métal.

Lorsque le rôle de défense devient moins important, le haut des murs fait place à une grille; le portail en ferronnerie dessine des motifs délicats.

Ces dispositions se généralisent au XIXème siècle, tout en gardant un souci de sécurité: hauteur de 2,4 à 3 m, barreaudage à pointes.

Au XXème siècle, ce modèle se diversifie dans les quartiers nouveaux, le décor de la clôture adopte le style de la maison : art nouveau, néo-régionaliste, rustique, moulé en béton, géométrique, avant de traduire l'éclectisme des catalogues ou de l'auto-construction.

Dans les lotissements, la clôture reflète l'évolution des tentatives de réglementation: muret bas + claire-voie, puis haie taillée (lauriers puis thuyas) puis mur plein.



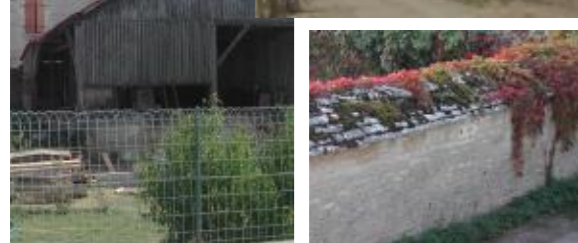
EN ZONE RURALE

La clôture traditionnelle reprend les modèles urbains en plus ou moins haut et plus ou moins soigné en fonction de la richesse du propriétaire.

La dominante est le modèle du XIXème siècle, correspondant à un siècle d'intense construction, mais il ne faut pas négliger la fréquence de la cour ouverte, pour les petits espaces ou lorsque la clôture constituerait une gêne pour la manœuvre des engins.

Les parcelles non bâties sont fermées, soit par des murs ou murets (notamment de soutènement des terres) soit par des haies vives d'espèces locales plus ou moins taillées (reprenant l'esprit du maillage bocager encore présent en Morvan, où les portails sont de simples assemblages de bois). Au XXème siècle, les murets sont parfois surmontés de grilles simples, ou de grillages tendus sur des poteaux métalliques.

Signalons enfin la fermeture des clos de vignes par des murs ou murets en pierres appareillées ou montées à sec, percés de portes ou de porches généralement très sobres.



Principes dans un environnement traditionnel

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.

Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

Contrairement à d'autres domaines, les besoins n'ont pas évolué de manière significative, c'est dans les matériaux et la mise en œuvre que résident les changements. Dans la profusion des produits existants, il convient surtout de faire un choix judicieux.

LA MACONNERIE MIXTE

Voile en béton avec un parement en pierre naturelle montée façon pierre sèche...

L'AGGLOMERE DE CIMENT

Il nécessite des fondations conséquentes et des raidisseurs, ce qui ne l'empêche pas de fissurer dès que sa longueur est importante. Par ailleurs, il garde un aspect raide; enfin sa faible épaisseur (agglomérés de 20 ou 27 cm) ne permet pas une couverture importante et crée une tranche maigrelette.

L'enduit doit éviter les gros grains (salissures) et les finitions dressées (trop plates).

LA PIERRE ARTIFICIELLE

Il convient de distinguer les moulages d'éléments anciens en mortier de résines teinté et nuancé, dont l'aspect et le vieillissement sont totalement compatibles avec un cadre ancien, et les faux piliers, placages et

LES GRILLES ET PORTAILS

Les fabrications actuelles reprennent généralement des modèles anciens; il faut opérer une sélection en fonction :

- des modèles régionaux (cf. page précédente);
- des proportions (hauteur souvent trop faible par rapport à la largeur);
- de la section des éléments constitutifs (souvent trop faible aussi);
- de la modestie du cadre avoisinant (les châteaux sont rares!);
- des teintes (cf. fiche « les couleurs »).

LES GRILLAGES

Il existe maintenant des fabrications solides, pérennes (métal laqué ou plastifié), mais leur teinte, leur aspect régulier et la section des fers donnent un caractère très artificiel plus adapté à des bâtiments publics qu'à l'habitation.

Le treillage traditionnel galvanisé est encore une bonne solution.

LES VEGETAUX

Ils présentent de nombreux avantages :

- Espèces et teintes variées, possibilité de suivre les saisons;
- feuilles caduques donnant une transparence hivernale;
- possibilité d'incorporer des éléments de haute tige et de se raccorder visuellement aux boisements voisins;
- transition avec les espaces naturels.

DETAILS TECHNIQUES POUR UNE CLÔTURE REUSSIE



Retour du mur en bout sur 60 cm, masquant le manque d'épaisseur; poteaux de forte section.



Face arrière banchée, parement en pierre ou laves.



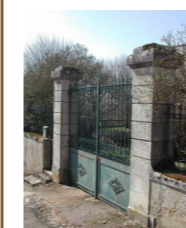
Couverte en laves (pierres plates), en tuiles, en pierre épaisse naturelle ou artificielle (minimum 8 cm) avec une saillie formant goutte d'eau sur les murs enduits, sans saillie sur les murs en pierre, en pierres debout.



Clôture suivant la pente du terrain sans redents.



Nombre de poteaux réduit au minimum, poteaux du même matériau que le reste du mur.



Grilles et portails de forme simple.



Hauteur minimale de 1,20m, avec un seul matériau pour éviter une échelle trop petite par rapport aux bâtiments.



Les postes de transformation :

Ils répondent à des normes techniques strictes et se présentent sous forme d'une enveloppe souvent préfabriquée peu sujette à des variations plastiques. Leur **inscription dans le paysage** résulte d'un choix que le **volet paysager** de la demande d'autorisation illustrera :

- **miniaturisation** (modèle de faible encombrement) ;
- **masque** (derrière un premier plan existant ou créé) ;
- **mimétisme** avec l'environnement (murs et toiture traditionnels) ;
- accompagnement **végétal** ;
- **décor**.



Transcription règlementaire et prescriptions :

La demande d'autorisation figurera l'**emplacement** et l'**aspect** (matériau, parement, couleur) des coffrets de branchement.

Le coffret sera **intégré** à l'architecture par

- * son **emplacement** respectant les lignes de force de la façade ;
- * un **revêtement** et une **teinte** identiques aux parements voisins ;
- * un **encastrement** en creux de 5 cm environ avec pose d'une porte d'aspect traditionnel.

Le projet de **clôture** intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

Procédures

Le **projet de coffrets** sera explicité

- ⇒ dans la demande de **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ;
- ⇒ dans la **déclaration de Travaux** dans les cas mentionnés à l'article L.422-2 ;
- ⇒ sous forme d'**autorisation spéciale de travaux** dans les espaces protégés ;
- ⇒ dans le dossier de demande de lotissement.

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, sites inscrits) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

Pour vous renseigner

- **EDF Gaz de France Distribution**

BP 438 21012 Dijon cedex

- **Mairie**

- **Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions**

57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44

- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**

39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85

Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr

Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr

- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**

7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

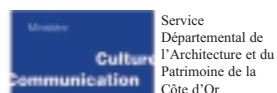
- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-contre)

- **Artisans spécialisés**

(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)

- **Constructeurs de maisons individuelles**

- **EDF Gaz de France Distribution**
BP 438 21012 Dijon cedex



Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADI/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, EDF-Gaz de France Distribution, le SICECO.

Service
Départemental de
l'Architecture et du
Patrimoine de Côte
d'Or
et
EDF-Gaz de France
Distribution

construire ou restaurer

LES COFFRETS EDF-GDF



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

Fiches disponibles ou prévues :

*Le volet paysager
du Permis de Construire*

L'implantation des constructions

La volumétrie et les niveaux

L'aspect des murs

Les baies et les menuiseries

La couverture

L'utilisation des combles

Les couleurs

Les clôtures

Les coffrets (EDF GDF...)

Les devantures et les enseignes

Les **coffrets de branchement** d'électricité ou de gaz sont rarement pris en compte dès la conception d'un projet, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une réhabilitation.

Leur **emplacement** a pourtant un rôle important dans la présentation de l'immeuble du fait de leur **situation** (accessible de la voie publique), de leur taille et de leur **couleur** standard claire. De plus, les contraintes techniques laissent souvent une liberté de choix réduite pour leur positionnement.

Il est pourtant presque toujours possible de réaliser une **bonne intégration**, à condition de balayer **dès le départ** toutes les solutions, puis de **soigner la mise en œuvre** par un suivi attentif du chantier. Le coffret, loin d'être une fatalité, peut servir l'harmonie du bâtiment.

Même modestes tous travaux altèrent

ou au contraire valorisent notre cadre de vie.

Dispositions réglementaires :

L'installation des coffrets électriques est régie par la norme C14-100, celle des coffrets gaz est actuellement régie par le DTU 61.1, celui-ci sera progressivement remplacé par la norme NFP 45-204.

LE DTU 61-1 (COFFRET GAZ)

Les coffrets peuvent être soit encastrés, soit fixés en applique murale, soit posés sur socle. La hauteur normale de pose est telle que la base soit située entre 0,40 m et 1,20 m du sol.

Suivant l'emplacement, une protection mécanique peut s'avérer nécessaire.

S'ils sont encastrés dans le mur extérieur d'un bâtiment d'habitation ou de ses dépendances, la paroi protégeant l'arrière du coffret doit répondre aux prescriptions contre l'incendie et, s'il y a lieu, d'isolation thermique. Pour certains modèles, la pose d'armatures formant linteau est indispensable.

Pour les coffrets posés sur socle, ce dernier doit être bloqué dans de la terre compactée ou du béton maigre et comporter des systèmes de fixation compatibles avec le modèle de coffret choisi.

LA NORME C14-100 (COFFRET ÉLECTRIQUES)

Le maître de l'ouvrage doit exécuter ou faire exécuter tous les travaux de percement, de réfection de maçonnerie, de terrassement ou d'aménagement esthétique qui sont indispensables pour l'exécution du branchement ainsi qu'éventuellement le scellement du coupe-circuit principal.

Implantation sur un bâti existant :

Le coffret s'inscrit dans les lignes géométriques de la façade en évitant surtout de couper un élément d'architecture. L'idée générale est de le faire disparaître, de le fondre dans le mur.

LE MIMÉTISME

par la **matière** : pierre enchâssée dans un cadre métallique,

et /ou

par l'**aspect de surface** : enduit plastique reprenant le grain de la façade, pierre plaquée,

et /ou

par une **peinture** adaptée ou une simple **patine** du ton de la surface voisine.

LA REUTILISATION

d'un élément qui existe déjà dans l'immeuble: trapon, soupirail de cave, allège de baie.

LA COPIE

d'un élément traditionnel (portes en bois, voire portique en applique pour éviter l'encastrement).

REGROUPER et COMPOSER

entre eux les différents éléments techniques (coffrets, boîte aux lettres, boîtiers vidéos...).

REDUIRE

la taille en recourant au téléreport.



Poses en retrait de 5 cm en l'attente d'une porte.



Implantation sur une construction neuve :

EN FAÇADE D'IMMEUBLE

Les coffrets sont des éléments aussi visibles et importants que les baies. Ils doivent être pris en compte dès la conception de la façade. En conséquence, il convient de s'informer sur l'emplacement de l'arrivée des réseaux pour les intégrer au projet.

Trois options :

INTEGRER

le coffret reste visible, éventuellement peint dans le ton de la façade. Cette solution nécessite la prise en compte des autres équipements techniques de la façade et une organisation générale de celle-ci.



DISSIMULER

le coffret est sur une façade en retour de la voie publique (intérieur de porche, descente de garage...).



CREER

une géométrie volontariste, un rythme.



SUR UNE CLÔTURE

NE PAS DEPASSER

le niveau haut du mur de clôture



S'HARMONISER

par la teinte

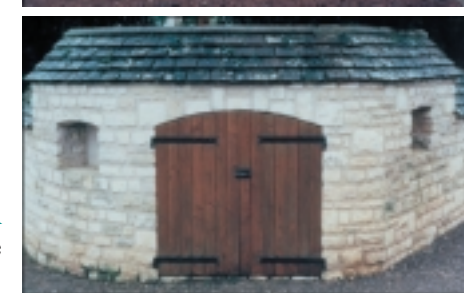


SE COMPOSER

avec les autres accessoires

SE MASQUER

derrière une porte



Qui fait quoi ?

POUR UN PROJET PRIVÉ HORS LOTISSEMENT :

Le maître d'ouvrage (le propriétaire) est responsable de la demande d'autorisation de branchement, ainsi que de la bonne exécution des travaux de maçonnerie.

L'emplacement des coffrets doit figurer dans le dossier d'autorisation de travaux.

EDF-Gaz de France Distribution établit la proposition de devis.

Il signale les contraintes liées au site et peut proposer un chiffrage des dispositions complémentaires.

Il peut assurer l'exécution de cette prestation.

DANS UN LOTISSEMENT :

Lotissement privé : le projet est établi et suivi par EDF-Gaz de France Distribution

Lotissement public* : le projet est établi et suivi par le SICECO (Syndicat Intercommunal des Collectivités Electrifées de Côte d'Or).

* en zone rurale

EN CAS DE RENFORCEMENT OU DE DISSIMULATION DE RÉSEAU* :

c'est le SICECO ou le Syndicat d'Electrification de Plombières-les-Dijon qui a l'initiative du projet, établit la demande et réalise les travaux.

Principes dans un environnement traditionnel

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.

Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

LES COULEURS



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur des observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

Fiches disponibles ou prévues:

Le volet paysager du Permis de Construire

L'implantation des constructions

La volumétrie et les niveaux

L'aspect des murs

Les baies et les menuiseries

La couverture

L'utilisation des combles

Les couleurs

Les clôtures

Les coffrets (EDF GDF...)

Les devantures et les enseignes

En Côte d'Or, la peau du bâtiment et les couleurs de ses différents composants sont des éléments essentiels d'insertion dans le paysage. Elles marquent la présence des bâtiments sans les imposer au regard.

Les avis sur les couleurs et les textures sont souvent **divergents**. Selon sa culture ou sa sensibilité, chacun trouve tel secteur trop triste ou telle maison trop voyante, d'où la nécessité d'une **approche objective** de ce domaine.

Rappelons que l'usage de la couleur est attesté sur nombre d'édifices anciens. Les traces en sont souvent plus perceptibles en intérieur (églises par exemple), protégé des intempéries, que sur les façades. Néanmoins, un **simple sondage** (grattage successif des différentes couches) permet souvent de retrouver les modèles d'origine .

Chaque époque présente une ou des **tendances** différentes, mais la gamme des produits disponibles limite la palette autour de **quelques dominantes**. Dans ces conditions s'est souvent établie une harmonie assez subtile, aussi éloignée des teintes fortes du Midi ou de Bretagne que de l'uniformité des enduits ou menuiseries récents.

Il convient également de signaler que le **vieillessement naturel** des parements contribue à adoucir la perception d'ensemble.

*Même modestes tous travaux altèrent
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.*

Principes

Le traitement des enduits et des couleurs de la façade doit répondre à plusieurs objectifs:

- maintenir la spécificité de l'identité traditionnelle côte d'orientne, qui est une richesse historique et un atout touristique. Il faut observer les exemples anciens environnants,
- éviter ainsi la banalisation liée à l'industrialisation des fabrications (notamment la teinte blanche),
- permettre à chacun d'exprimer son goût, sans céder pour autant à des phénomènes de mode également banalisants.

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays...).

Dans les autres cas, elles s'appuieront sur **les palettes de la présente fiche** qui présentent des gammes à « double dé clic ». Les références sont celles du **RDS** (RAL Design System, reproductible par les machines des principaux fournisseurs de peinture) :

- des **teintes de base, utilisables dans tous les cas de figure** et qui constituent la dominante locale,
- des **teintes plus rares signalées par *** liées soit à un terroir, soit à une époque, et dont l'usage nécessite le recours à une étude au cas par cas. Elles ne doivent pas devenir la règle d'un secteur (lotissement, centre de village...).

Les nuanciers

En matière d'enduits comme de peintures, chaque fabricant a sa propre gamme. Les appellations (ton pierre par exemple) varient beaucoup de l'un à l'autre.

Il existe également des nuanciers indépendants d'usage international, en particulier

- PANTONE (réservé à l'imprimerie),
- RAL CLASSIC (teintes destinées à l'industrie),
- RDS (RAL Design System, classification normalisée indépendante des fabricants),
- NCS (Natural Color System, classification normalisée indépendante des fabricants).

Les couleurs des murs

La couleur est obtenue

- soit par le choix du **matériau lui-même** : pierre ocre de nombreuses carrières, blanche d'Asnières (sculptures), grise d'Is-sur-Tille, rose de Premeaux (cheminées) ou de Sampans, briques du Val de Saône, tuiles rouge ou gris-jaune, laves... ;
- soit par la coloration **des joints ou des enduits** par des matières locales (sable rouge de La Roche-en-Brenil, jaune de Buffon, brique pilée) ;
- soit par un **badigeon** de lait de chaux coloré par des terres naturelles, notamment l'ocre jaune et l'ocre rouge, et appliqué sur une maçonnerie enduite à la chaux ;
- soit par des **peintures** sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

Tons d'enduits (ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)



Tons d'enduits (réf. RDS)



Tons de badigeons et peintures minérales (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche



Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant –antiseptique ou non– tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat).

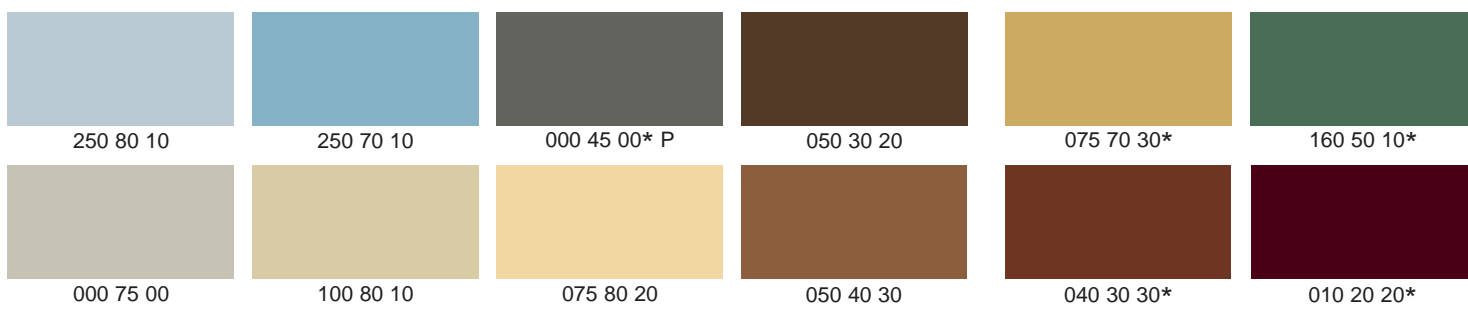
On s'en tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX^e siècle, **en privilégiant des tons moyens**, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

Le terme « **menuiserie** » recouvre les fenêtres, volets, et barres d'appui. Les pentures et crémones sont peintes à l'identique de la menuiserie, surtout pas en noir. Les portes, si elles ne sont pas de la même couleur que les fenêtres, peuvent être d'une teinte plus soutenue.

La ferronnerie comprend les grilles, garde-corps, mains courantes...

Menuiseries (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche page 2



Portails [P] - Ferronneries [F] (réf. RDS)



Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RDS permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Certains bâtiments jouent un rôle particulier dans la composition de notre espace. Issus de l'histoire ou de la création contemporaine, ces « points de repère » rythment la ville en dérogeant souvent aux palettes traditionnelles.



Attention

Le **choix** d'une couleur est une opération **difficile**. La teinte choisie sur un nuancier à **la lumière du jour** peut donner des résultats **très différents** selon :

- la **taille** du support à traiter,
- l'**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante...),
- les couleurs des **surfaces voisines** (sur la façade ou les immeubles voisins)
- pour les enduits naturels, le degré et la vitesse de séchage.

Un **essai en vraie grandeur** est vivement conseillé : env. 1 m² réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.



Principales transcriptions réglementaires et prescriptions :

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

- Les **enduits** reprendront la **teinte d'origine** si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la **tonalité de la pierre locale** dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage.
La teinte de la façade sera obtenue par apposition d'un **badigeon à la chaux**, sauf incompatibilité du support auquel cas il devra être trouvé une peinture de même aspect fini.
Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre, les **encadrements** seront soulignés par un ton légèrement différent du remplissage.
- Tous les éléments traditionnellement réalisés en **bois** (menuiseries, volets, lucarnes, poteaux et avant-toits...) reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles** locales (en cas d'ouvrage neuf).
- Les **ferronneries** reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles** locales (en cas d'ouvrage neuf).
- Le produit utilisé et son mode d'application devront permettre un vieillissement normal de l'aspect du bâtiment.
- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à des documents publiés (palette locale ou fiche « **les couleurs** »).

Procédures

Les réfections ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie d'une Déclaration de Travaux (art. L422-2 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou des commissions des sites, perspectives et paysages (sites classés).

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).

Rens. : DDCCRF21 - 15, rue de l'Arquebuse

BP269 21007 Dijon Cédex - Tél. : 03 80 76 82 00 - Fax : 03 80 43 18 84

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions**
57, rue de Mulhouse 21000 Dijon - Tél. : 03 80 29 44 44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39, rue Vannerie 21000 Dijon - Tél. : 03 80 68 42 85
Fax : 03 80 68 42 86 - sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**
24, rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- **Maisons Paysannes de France**
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7, Bd W.Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 18, rue Chabot-Charny 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *Le petit guide illustré de la chaux*, F. CARLI, les cahiers de Terres et Couleurs, 2001
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

Transcription réglementaire et prescriptions :

Le choix du matériau de couverture passera d'abord par l'examen des matériaux traditionnels du secteur qu'il conviendra généralement de reprendre.

- * les tuiles seront choisies en fonction du **type de bâtiment** et d'éventuelles **caractéristiques spécifiques** dans la liste publiée par le SDAP et régulièrement actualisée ;
- * les **accessoires** de toiture seront en nombre réduit ;
- * les tuiles seront de tons nuancés, à fond rouge ou gris-beige suivant la tradition locale ;
- * la couverture sera réalisée en tuiles **10** ou **14** ou **20** /m² minimum, d'aspect **plat** ou d'aspect **traditionnel** (losangé ou à côtes) ;
- * la couverture sera réalisée en tuiles plates **27** ou **41** ou traditionnelles **65** /m² minimum.

En cas d'intervention sur couverture existante

- * le matériau d'origine sera conservé ou remplacé à l'**identique** ;
- * s'il a disparu, sa **restitution** sera privilégiée ; en cas d'impossibilité on lui substituera un matériau proche de ceux d'usage traditionnel aux alentours ;
- * en cas de remplacement d'une couverture en laves par un autre matériau, les **rangs scellés à l'égoût** seront **conservés** ou **rétablis** à titre de trace archéologique.

En cas de bâtiment nouveau ou de reconstruction

- * la **pente** de toiture reprendra la dominante de celles des **bâtiments voisins** ;
- * le matériau de couverture s'harmonisera avec ceux d'**usage traditionnel** aux alentours.

Dans le cas de création contemporaine valorisant le milieu dans lequel elle s'inscrit, des dispositions **différentes** peuvent être envisagées.

Procédures

Les **créations ou modifications de couvertures** nécessitent le **dépôt en mairie** :

- ⇒ d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,
- ⇒ d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L.422-2).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, sites inscrits) ou de la commission des sites (sites classés).

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...), en terre cuite (tuiles, briques...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).

DDCCRF21 15, rue de l'Arquebuse - BP 269 21007 Dijon Cedex tel 03.80.76.82.00 / fax 03.80.43.18.84

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
- Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- **Maisons Paysannes de France,**
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- **Fondation du Patrimoine** (subventions et déductions fiscales),
88 rue J.-J. Rousseau 21000 Dijon 03.80.65.79.93
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**



Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADI/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, les sociétés Imérys, Koramic, Lafarge Couverture et Terreal.

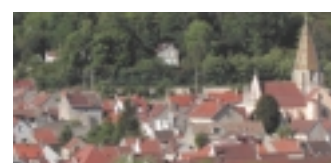
Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Côte d'Or

construire et restaurer

LA COUVERTURE



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.



Fiches disponibles ou prévues :

*Le volet paysager
du Permis de Construire*

L'implantation des constructions

La volumétrie et les niveaux

L'aspect des murs

Les baies et les menuiseries

La couverture

L'utilisation des combles

Les couleurs

Les clôtures

Les coffrets (EDF GDF...)

Les devantures et les enseignes

La **qualité d'aspect** d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les matériaux des différentes époques, même si chacune a apporté ses caractères particuliers.

Ainsi, en matière de couverture, chaque famille de matériaux impose une pente de toit dont l'inclinaison est comprise entre des limites assez resserrées. C'est un gage d'harmonie.

La juxtaposition des toits est souvent le premier élément de perception et d'intégration paysagère d'un ensemble de constructions. A l'échelle du bâtiment, la toiture constitue une **grande surface colorée** qui **assied la façade**.

Au-delà des variations de pente ou de couleur liées à des secteurs ou des époques spécifiques, la nature des matériaux issus directement du terroir (essentiellement tuiles plates et laves, puis tuiles dites mécaniques) permet de définir des **zones homogènes** où la prédominance de tel ou tel matériau donne aux bourgs et aux villes leur **personnalité**.

Ainsi, son climat continental affirmé fait de la Côte d'Or une terre de **toits à forte pente** en éléments plats dont la qualité a permis à nombre d'entre eux de parvenir jusqu'à nous après plusieurs siècles d'existence.

Découvrir la **tradition locale** et s'y inscrire tout en respectant les **besoins et évolutions modernes**, c'est renforcer l'attractivité de la Côte d'Or et y trouver ses racines.

Cela suppose :

de conserver, pour les constructions existantes, les dispositions et matériaux d'origine, voire de les rétablir lorsqu'ils ont été dénaturés,
de reprendre, pour les toits neufs cette tradition de qualité et d'adaptation au climat.

**Même modestes tous travaux altèrent
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.**

Les matériaux traditionnels :

LA TUILE DE TERRE CUITE

La **tuile**, apportée par les Romains a donné naissance à deux familles :

- la **tuile creuse**, dite aussi tuile canal, que l'on trouve dans la plaine de Saône (extrémité de la zone d'influence méditerranéenne) et dans le Châtillonnais (extrémité de la zone d'influence rhénane),

- la **tuile plate**, dite tuile bourguignonne, présente sur tout le département. C'est le matériau de **qualité**. Son triple recouvrement, sa facilité à suivre tous les mouvements de toiture et sa relative légèreté autorisent les grandes portées. Elle recouvre les édifices soignés et domine dans les **villes** ainsi que dans les pays où la pierre est rare.
poids : env. 80 kg/m² (65 à 72 unités/m²)
Longévité : supérieure à 100 ans (modèles en place datant des XII^{ème} et XVI^{ème} siècles)

Variante : la tuile émaillée ou « vernissée », en usage dès l'époque des Ducs de Bourgogne, confère au toit une dimension décorative sur les édifices les plus prestigieux.

La **tuile à emboîtement**, dite mécanique, se développe à partir de 1830-1850, en **remplacement** d'autres matériaux ou en construction **neuve**. Outre les modèles en terre rouge « à côte » ou « losangés » (tuile Montchanin) très répandus, elle connaît deux déclinaisons locales remarquables :

- la tuile Saint-Romain-des-Iles, à terre jaune dans les zones à tradition de tuile creuse,
- la tuile violon, produite surtout dans le triangle Arnay-le-Duc-Sombernon-Vitteaux.

LA PIERRE

La **lave**, pierre de 3 à 5 cm d'épaisseur extraite de carrières très locales (à l'échelle de quelques villages), était le matériau économique traditionnel dominant dans les campagnes jusqu'au début du XX^{ème} siècle où la généralisation des tuiles à emboîtement, la disparition des petites carrières et le coût de la main d'oeuvre entraînent une raréfaction par **manque d'entretien** et perte des **savoir-faire**. Une politique de subvention menée par l'Etat et les Collectivités permet cependant de maintenir les éléments les plus précieux et les techniques appropriées.

poids : 400 à 600 kg/m²

longévité : supérieure à 300 ans (démoussage et recalage tous les 30 ans).

Une liste des artisans est disponible au SDAP.

L'**ardoise**, matériau précieux apprécié pour sa légèreté, est introduite par les Ducs de Bourgogne sur des édifices exceptionnels. Encore rare aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, elle est mise à la mode au XIX^{ème} siècle grâce à la généralisation des transports (canaux et chemin de fer). La pose au crochet se substitue alors à la pose au clou. Elle s'adapte à des pentes allant de 18° à la verticale.

Mentionnons également que sur des bâtiments de qualité (galeries d'hôtels particuliers, bas-côtés d'église...) les terrasses sont réalisées en **dalles** de calcaire.

LES VEGETAUX

Les **essentes**, plaques de bois refendu (châtaignier ou acacia, quelquefois le chêne, moins résistant), sont souvent utilisées pour couvrir des volumes petits ou compliqués (flèches d'églises, tourelles...) ou en bardage (pignons ou jouées de lucarnes).

Le **chaume**, courant dans les pays de cultures (Auxois, Morvan), a été beaucoup plus employé qu'on ne l'imagine, son coût réduit compensant sa faible durabilité. Il n'existe plus qu'à titre muséal (Parc Naturel Régional du Morvan par exemple).

LE VERRE

On l'utilise depuis le XVIII^{ème} siècle sur ossature métallique (orangeries, serres, marchés, gares...)

LE METAL

Les **plaques de métal** n'apparaissent qu'exceptionnellement en tant qu'éléments de couverture. Jusqu'au XIX^{ème} siècle, seul le **plomb** sert à réaliser quelques terrasses et les accessoires de couverture. Ceux-ci pouvaient également être réalisés en **fer blanc**.

Chéneaux, gouttières pendantes et descentes d'eau se généralisent à partir du XIX^{ème} siècle, profitant de la disponibilité du **zinc** en feuilles et du fer blanc. Jusque-là, l'eau s'écoulait directement au sol.

Dans le cas de constructions plus élaborées, les eaux pluviales étaient canalisées par des chéneaux en plomb posés sur corniche (églises et châteaux), des chéneaux en pierre crachant l'eau par une gargouille ou des gouttières en planches revêtues, posées sur des corbeaux taillés en V.

Les tendances actuelles :

(voir aussi la fiche « L'utilisation des combles »)

DES VOLUMÉTRIES DIVERSIFIÉES

La recherche créatrice des architectes et des ingénieurs, les besoins techniques de l'industrie ou de l'agriculture, les moyens d'accès ou de manutention, conduisent à des **volumétries sans commune mesure** avec celles du passé. Le comble y est souvent inutile du point de vue fonctionnel, la couverture se limite à son rôle de protection.

DES MATÉRIAUX NOUVEAUX

Leur foisonnement est tel que le choix se fait maintenant sur des **critères économiques** ou **esthétiques** plus que techniques ; aux pentes quasi-imposées du passé s'oppose une variation continue, de la toiture-terrasse au bardage vertical rappelant un toit.

On peut distinguer :

- l'**emploi généralisé** de matériaux connus mais peu utilisés auparavant :

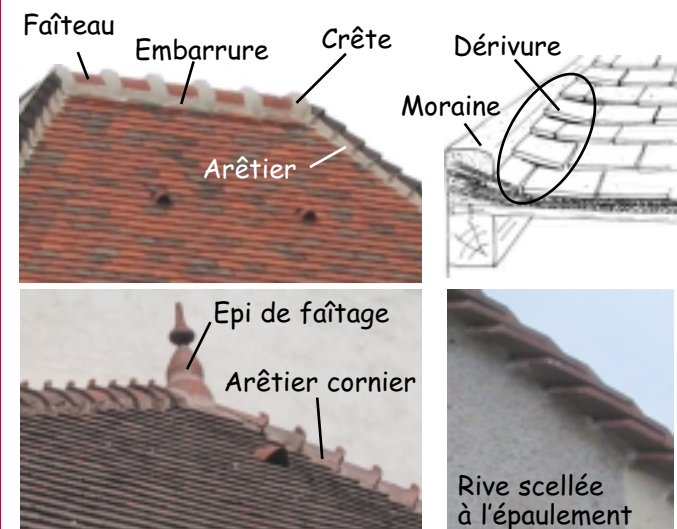
- ardoise (surtout en pente moyenne ou faible et en bardage) ;
- zinc (faible pente, formes arrondies convexes ou concaves) ;
- verre.

- les **matériaux innovants** :

- les métaux (cuivre naturel ou patiné, acier inox étamé, acier galvanisé ou prélaqué en bandes à relief...)
- les plaques ondulées de fibres-ciment ;
- sur toiture-terrasse, les étanchéités multicouches visibles, gravillonnées ou supports de végétation auto-entretenu ;
- les matériaux plans (plaques translucides multi-épaisseur).
- la **déclinaison** décorative ou économique de **matériaux traditionnels** :
 - les tuiles à emboîtement à pureau plat, improprement appelées tuiles plates, que leur régularité géométrique engendrant un aspect très rigide limite aux bâtiments neufs ;
 - les tuiles à emboîtement imitant la tuile creuse (même remarque que ci-dessus) ;
 - les tuiles de grand module, conçues pour des toitures de surface importante ou des pentes faibles ;
 - les tuiles à facettes.
 - les tôles embouties imitant la tuile...

DES BESOINS NAISSANTS

La maîtrise de l'énergie et la protection de l'environnement induisent de plus en plus l'installation de panneaux solaires. Les technologies et produits évoluent rapidement. L'intégration de ces équipements nécessite qu'ils soient pris en compte **dès la conception** du bâtiment. Sur l'existant, leur adaptation est plus problématique. L'installation doit respecter les volumes de la construction (petit pan de toit, portion importante d'un grand pan, appentis...). Ceci **exclut la simple pose au milieu du toit**.



Toiture-terrasse végétalisée



Métal



Tuile mécanique à pureau plat



Volumes et matériaux propres aux bâtiments agricoles



Métal



Principes dans un environnement traditionnel

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.

Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant fondée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.



En réfection de bâtiments existants

- ? la **reprise d'encadrements ou de menuiseries** sera d'aspect strictement identique au modèle existant, ou copiée sur un modèle voisin de même époque : nombre de vantaux, panneaux, divisions, imposte, appui et jet d'eau, section apparente et mouluration des bois, dessin des petits bois.
- ? le **dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique**, en excluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits *renovation*).
- ? Lorsque les dimensions de la baie ne sont pas normalisées, la menuiserie sera réalisée **à la demande**.
- ? le **volume des portes de grange sera conservé**, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux. Les **vantaux** existants seront de préférence conservés comme occultation.
- ? les menuiseries seront traitées dans le même esprit **sur toutes les façades** d'un même bâtiment (ou d'un même ensemble).

En neuf

- ? les **encadrements auront l'aspect du matériau local** (pierre de taille, briques ou traitement d'enduit), sans tablette saillante,
- ? les baies seront plus **hautes que larges, proportionnées** sur les baies traditionnelles,
- ? les **occultations** seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffre apparent,
- ? les **menuiseries** reprendront l'aspect général de celles du secteur,
- ? les **portes de garage** seront **carrées ou plus hautes que larges** et présenteront un aspect de **planches larges verticales sans hublots**.

Teintes

- ? la **teinte** sera choisie **dans la gamme des coloris anciens du secteur, à base de gris ou de beige colorés, ou de brun foncé**, en se référant à des documents publiés (palette colorée déposée en mairie, fiche « les couleurs »...). Sont exclus le blanc et les tons de bois naturel. D'autres teintes pourront être étudiées au cas par cas.

Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le **dépôt en mairie** :

- ? d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,
- ? d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L422-2).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- **Maisons Paysannes de France**,
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)



Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G.DOYON et R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R.BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

LES BAIES ET LES MENUISERIES



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

Fiches disponibles ou prévues:

- Le volet paysager du Permis de Construire*
- L'implantation des constructions*
- La volumétrie et les niveaux*
- L'aspect des murs*
- Les baies et les menuiseries*
- La couverture*
- L'utilisation des combles*
- Les couleurs*
- Les clôtures*
- Les coffrets (EDF GDF...)*
- Les devantures et les enseignes*

La qualité d'aspect d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les bâtiments des différentes époques même si chacune a apporté ses caractères particuliers.

Les ouvertures ont une importance prépondérante dans la présentation de la maison. Elles **structurent** la façade, la rendent symétrique ou irrégulière ; les volets **animent** ou soulignent sa rigueur. Les portes et portails hiérarchisent les accès.

Dans le **détail des menuiseries**, les profils arrondis donnent de la douceur tant en intérieur (petits bois) qu'en extérieur (jet d'eau et pièce d'appui). Les ferrures illustrent le savoir-faire des artisans. Les teintes variées quoique proches les unes des autres, permettent à chacun de se distinguer.

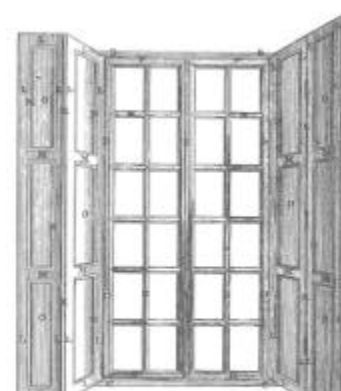
Le maintien de la qualité passe :

- pour les **constructions existantes** par le respect ou la reprise des dispositions d'origine tout en tenant compte des besoins nouveaux (isolation thermique et/ou phonique...),

- pour les **constructions neuves** par l'adoption de dispositions compatibles avec le cadre existant, soit en s'en rapprochant, soit dans le cas de réelles créations en dialoguant avec celui-ci par des formes innovantes.

Même modestes tous travaux altèrent ou au contraire valorisent notre cadre de vie.

Les modèles traditionnels:



Volets intérieurs - XVIII^e
Source: Grande Encyclopédie / Centre de Recherche des Monuments Historiques



ENCADREMENTS

L'encadrement est soigné, en pierre de taille contre laquelle l'enduit vient mourir sans surépaisseur ; la tablette d'appui est sans saillie, l'eau ruisselant ainsi au nu du mur sans créer de « moustaches ».

Au XIX^e siècle et dans les années 1930, la brique peut remplacer la pierre ou s'y associer.

Variantes :

- ? en Val de Saône, la brique d'encadrement prolonge le mur sans changement de nu,
- ? au XV^e siècle, et perdurant quelquefois jusqu'au début XVII^e, le linteau est à forme d'accolade avec chanfreins latéraux,
- ? au XVIII^e siècle, le linteau est fréquemment délardé (courbe à l'avant, droit au niveau de la menuiserie).

FORME DES BAIES

Les baies sont plus hautes que larges, qu'il s'agisse des fenêtres, des petites baies d'évier (« borgnottes »), des portes ou des portails de granges. Ceci permet un éclairage maximum sans augmenter exagérément la longueur du linteau, élément fragile (en bois ou pierre appareillée pour les grandes portées, monolithique autrement).

DIVISIONS DE LA BAIE

Jusqu'au XVI^e siècle, l'élément transparent est un vitrail monté au plomb, en verre soufflé teinté.

Dès le XVII^e siècle, la vitre rectangulaire en verre soufflé (3 de large pour 4 de haut à 4 de large pour 5 de haut) donne les divisions. Le modèle courant est la fenêtre à deux vantaux de trois vitres des XVIII^e, XIX^e et début XX^e siècles, pour une baie de 100 X 155 cm environ.



LES DÉTAILS TECHNIQUES QUI FONT LA DIFFÉRENCE VISUELLE

Pour gagner de la lumière, la largeur des profils est aussi réduite que possible, le dormant dépasse à peine de la feuillure.

L'appui est en quart-de-rond, le jet d'eau est en forme de doucine.

TEINTES

Elles appartiennent quasi exclusivement à la gamme des gris et des beiges, éventuellement colorés par des terres (ocres jaune ou rouge, vert) ou du noir de fumée, et concernent tous les éléments en bois (fenêtres et portes-fenêtres, volets, jambages de lucarnes, galeries...). Les teintes plus vives sont peu nombreuses. Le blanc et le bois non traité sont d'un emploi très récent et sans référence locale. « La sobriété dans le choix des couleurs caractérise la palette bourguignonne » (J.P LENCLOS in *Les couleurs de la France*, éd. du Moniteur 1990). Cf. fiche « les couleurs ».

OCCULTATIONS

Suivant le cas, elles sont réalisées :

- ? soit par des volets intérieurs se plaquant le long des ébrasements des murs,
- ? soit par des volets extérieurs (contrevents), pleins, à barres ou persiennés, se repliant en façade ou en tableau,
- ? soit, pour les immeubles, notamment sociaux de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècles, par un store mince dont l'enroulement est masqué derrière un lambrequin ouvragé.

PORTES ET PORTAILS

De forme plus ou moins sophistiquée suivant le standing du bâtiment, ils sont peints de ton moyen à sombre (modèles moulurés ou panneautés), du ton des autres menuiseries (modèles vitrés) ou huilés et grisés par le vieillissement naturel (modèles en planches assemblées). Ils peuvent être remplacés ou doublés par des ensembles vitrés.



Les besoins actuels:

Ils sont de plusieurs ordres, parfois contradictoires :

Besoins communs à tous types de baies :

- ? le besoin de lumière qui incite à des profils aussi minces que possible et à de grandes baies (notamment portes-fenêtres),
- ? la recherche d'économies d'énergie, traduite par :
 - ? une diminution des surfaces
 - ? un vitrage isolant, surtout intéressant pour amortir le bruit et éviter la condensation sur les vitres (mais coûteux)
 - ? la pose de joints réduisant les entrées d'air, mais qui doivent être associés au contrôle de la ventilation si l'on veut éviter condensations et moisissures,

L'économie d'entretien, qui se traduit de deux manières :

- ? le gros entretien sur le bois : tous les ans pour les vernis, tous les deux à cinq ans pour les lasures, tous les dix ans pour les peintures de qualité,
- ? le nettoyage régulier (annuel) nécessaire sur l'aluminium et le PVC. En cas d'altération, le PVC ne pourra qu'être remplacé.

? l'économie d'investissement, favorisant, après diagnostic, la réparation des fenêtres anciennes accompagnée de la pose de joints sous réserve du choix d'un bon artisan.

? la sécurité incendie et l'absence d'émanations gazeuses liées aux matériaux synthétiques.

Quelques besoins plus particuliers :

- ? portes de grange :
 - ? le changement d'affectation d'une dépendance peut conduire à adapter le portail existant pour un éclairage maximal.
- ? portes de garage :
 - ? maniement facile et faible encombrement,
 - ? adaptation à différents types de véhicules (camionnettes camping-cars...)
- ? occultations :
 - ? solidité (résistance à la grêle),
 - ? facilité de fermeture,
 - ? résistance à l'effraction.

Principes dans un environnement traditionnel

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.

Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

Transcription réglementaire et prescriptions

Panneaux solaires

La **taille** et les proportions des panneaux solaires ne s'accordent pas au caractère architectural du bâtiment et nécessitent de choisir un emplacement non visible de l'espace public
Le positionnement des panneaux solaires sera **réétudié** de manière à ne pas créer un hiatus avec les caractéristiques de l'architecture existante
Les panneaux solaires formeront un **pan** de toiture complet, sans cadre en tuiles
Les panneaux solaires seront **encastrés** dans le plan de la couverture.
Les panneaux solaires seront situés à l'**égoût** du toit de manière à en atténuer l'impact dans le paysage.
Les panneaux solaires seront placés au **sol** de manière à échapper à la vue depuis l'espace public
Les panneaux solaires seront **composés** avec ... de manière à former un ensemble cohérent

Economies d'énergie

Le bâtiment sera positionné pour (s') abriter des vents dominants
Les baies s'orienteront de manière plus importante au sud
Les menuiseries seront améliorées sans remplacement

Procédures

Les créations ou modifications de bâtiments nécessitent le **dépôt en mairie** d'un **Permis de Construire** ou d'**Aménager** ou d'une **Déclaration Préalable** dans les cas prévus à l'article L.421 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

Pour vous renseigner

Pour les aspects techniques et financiers :

ADEME, Délégation Régionale Bourgogne, 10 Avenue Foch
BP 51562 — 21015 Dijon Cedex
Tél. : 03 80 76 89 76 - e-mail : ademe.bourgogne@ademe.fr
Pour obtenir des conseils gratuits et indépendants sur l'énergie, vous pouvez contacter l'espace Info Energie le plus proche de chez vous au N° Azur : 0 810 060 050 ou sur www.ademe.fr
Association Bourgogne Energies Renouvelables 102 Rue d'Auxonne
21000 Dijon
Tél. : 03 80 59 12 80 – e-mail : contact@ber.asso.fr
Conseil régional de Bourgogne
17 boulevard de la Trémouille 21000 Dijon Tél. : 03 80 44 33 00

Pour l'aspect réglementaire :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon Tél. : 03 80 68 42 85 Fax. : 03.80.68.42.86
e-mail : sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon Tél. : 03 80 30 02 38
Maisons Paysannes de France
Mme DULERY Le logis 21310 Bezouotte Tél. : 03 80 36 57 03
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon Tél. : 03 80 28 90 03
Mairie de la commune
Direction Départementale de l'Équipement et ses arrondissements
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon Tél. : 03 80 29 44 44
Pour réaliser les travaux :
Artisans et entreprises titulaires de l'appellation Qualisol ou QualiPV
Liste sur : www.qualisol.org ou www.qualipv.org

Bibliographie

- Restaurer sans défigurer,
J-F DEVALIERE
- Réglementation thermique 2005, **Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.**
- Habiter en Morvan, **Parc naturel régional du Morvan**
- Restaurer, aménager, bâtir en Pays Châtillonnais, **Pays châtillonnais en Bourgogne**

En savoir plus

Pour en savoir plus sur la construction d'un bâtiment économe en énergie et la réglementation thermique, consultez les sites :

- www.ademe.fr rubriques "Bâtiment" ou "Énergies et matières renouvelables"
- www.rt-batiment.fr
- www.effinergie.org

Les fiches « Construire ou restaurer » sont disponibles sur le site Internet www.cote-dor.pref.gouv.fr
>Services de l'Etat
>Affaires Culturelles en Bourgogne
> Pour vous aider

Conception et réalisation SDAP 21 - juillet 2008 - clichés ©SDAP 21, BER, ADEME, C. C. du Pays d'Aix.

Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Côte-d'Or

construire ou restaurer LES PANNEAUX SOLAIRES LES ECONOMIES D'ENERGIE



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création.

Les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sont **l'un des enjeux majeurs actuels et des prochaines années** dans le domaine du bâtiment .

S'agit-il d'une révolution ? Certes non, et l'examen de l'habitat ancien montre combien **l'adaptation au climat en général, et au site en particulier, a généré une rationalité des volumes, une économie des moyens, et des formes originales et reconnues culturellement.**

De nos jours, la situation est différente selon que l'on veut améliorer les performances d'un bâtiment existant ou construire un bâtiment neuf. Mais dans les deux cas l'éventail des possibilités est vaste :

- privilégier d'abord le recours aux économies d'énergie en agissant sur **la sobriété énergétique** (diminution des besoins énergétiques en isolant le bâtiment et en favorisant la conception bioclimatique par exemple) et **l'efficacité énergétique** (diminution des consommations énergétiques par l'utilisation d'appareils de chauffage performants ou de système de régulation) ;

- ensuite, **recourir aux énergies renouvelables** pour couvrir le solde énergétique et ainsi améliorer le rendement énergétique global (panneaux solaires, chaudière automatique au bois-énergie par exemple).

Dans les secteurs protégés, et plus généralement dans les centres anciens, la confrontation d'éléments d'aspect contemporain avec les formes et détails traditionnels peut être source de hiatus et d'incohérence, au même titre que d'autres ajouts (châssis rampants, cf. fiche « l'utilisation des combles »).

Comment orienter son projet, en menant de front bilan énergétique, préservation du cadre bâti et protection de l'environnement ?

Cette fiche traite plus spécifiquement des panneaux solaires.

**Même modestes tous travaux altèrent
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.**

Intégrations réussies



Intégration à améliorer



L'ETAT DES TECHNOLOGIES

Le terme courant de panneaux solaires recouvre en fait divers matériels aux rôles très différents. Deux familles sont à distinguer :

• **les panneaux solaires thermiques** transforment l'énergie solaire en chaleur. Cette chaleur piégée dans le capteur est transférée au ballon d'eau chaude sanitaire ou au circuit de chauffage (ballon tampon ou plancher chauffant).

Les fabricants proposent :

- des **capteurs plans** constitués d'un coffre rigide, vitré et isolé à l'intérieur duquel une plaque recouverte d'un revêtement noir (absorbeur) reçoit le rayonnement solaire ;

- des **capteurs sous vide** constitués soit de plusieurs tubes raccordés à un collecteur soit de capteurs plans classiques dans lequel le vide est fait. Le vide permet de réduire les déperditions thermiques des capteurs. Plus cher mais nécessitant une surface moindre, ce type de capteur est à préconiser :

⇒ lorsqu'il y a une faible surface orientée plein sud où des capteurs plans ne pourraient pas être installés ;

⇒ pour obtenir des températures élevées (chauffage en montagne, climatisation solaire).

Il faut chercher la meilleure intégration/insertion architecturale des capteurs en fonction des différentes possibilités en veillant à la bonne performance du système.

Les distance entre panneaux et ballon de stockage et entre le ballon de stockage et les points de puisage doivent être aussi réduites que possible pour limiter les pertes de chaleur. De même, les conditions d'ensoleillement sont prépondérantes, c'est pourquoi il faut éviter les ombres portées ou les masques proches ou lointains (bâtiments, arbres...)

• **les panneaux ou modules photovoltaïques** sont constitués d'un assemblage en série de plusieurs cellules photovoltaïques qui transforment l'énergie du soleil (photons lumineux) en électricité, sous forme de courant continu. Leur rendement de conversion de l'énergie reçue est de l'ordre de 14 %.

Les panneaux photovoltaïques sont utilisés pour **produire de l'électricité** qui sera injectée sur le réseau et ainsi vendue à EDF/régie de distribution d'électricité ou pour électrifier un site isolé du réseau électrique. Leur utilisation se développe essentiellement dans l'habitat individuel et sur les bâtiments agricoles et des collectivités .

On trouve également sur le marché des panneaux au format de tuiles, des films souples ou des vitrages mixtes.

La pose de panneaux photovoltaïques en habitat individuel est possible, mais il convient de privilégier l'intégration la plus esthétique possible (traitement d'un pan de toit complet par ex).

Orientation et inclinaison optimales des capteurs

	Orientation optimale	Inclinaison optimale
Eau chaude solaire (Chauffe-eau solaire)	Sud (0°) avec une tolérance de ± 45° par	45° (de 30° à 50°)
Chauffage et eau chaude solaire (Système solaire combiné)	Sud (0°) avec une tolérance de ± 20° par rapport au Sud	60° (de 45° à 90°)
Electricité solaire (Générateur photovoltaïque)	Sud (0°) avec une tolérance de ± 45° par rapport au Sud	30° (de 25° à 45°)

L'aspect des panneaux solaires, en l'état actuel des techniques, ne diffère guère d'un modèle à l'autre ; le verre de protection crée une surface sombre et réfléchissante, proche de celle des châssis rampants et autres fenêtres de toit, mais avec une taille très supérieure : 2 à 6 m² pour un chauffe-eau solaire, 10 à 20 m² pour le chauffage en capteurs plans, 10 à 30 m² pour un générateur photovoltaïque

Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit. Laisser subsister une frange de quelques tuiles autour des panneaux n'est pas heureux, ne serait-ce que par la différence de couleur (le problème est peut-être différent avec l'ardoise). A fortiori, la pose en surépaisseur, plus facile n'est pas toujours très esthétique, quel que soit l'environnement du bâtiment. Pour concilier intégration architecturale et performance énergétique du système, la solution consiste :

- soit à choisir un emplacement non visible des espaces publics, par exemple au sol à condition qu'il n'y ait pas d'ombres portées ou de masques proches ou lointains diminuant les performances du système ;

- soit à réinterpréter des formes existantes dans le cadre bâti voisin (en paroi de mur sous l'égout du toit, couvre-espallier...)

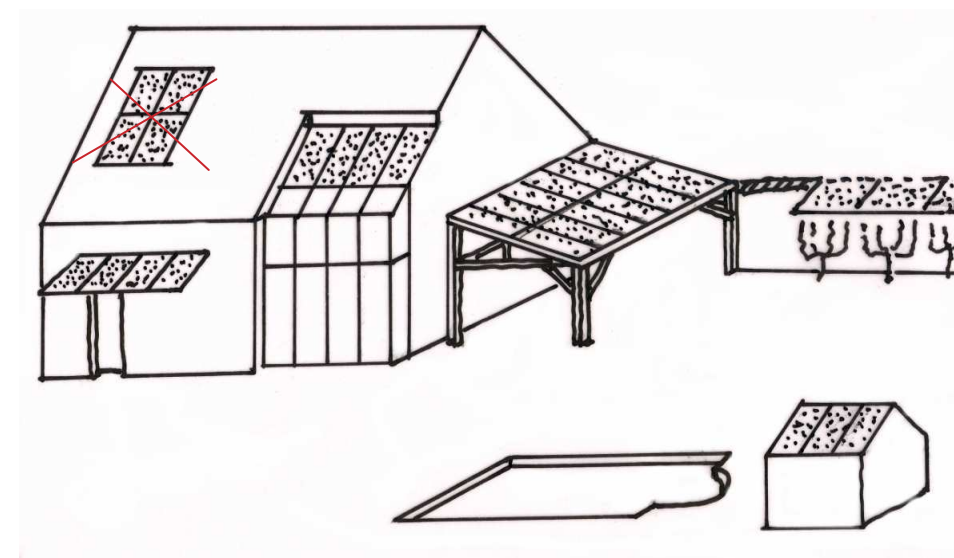
- soit à détacher les panneaux par une volumétrie indépendante : véranda, serre, garage, bûcher...

- soit à intégrer les capteurs à la toiture sous réserve de bonnes proportions. Attention : pour l'ADEME intégrer signifie utiliser les capteurs en remplacement d'un élément constructif (tuiles, garde-corps, brise-soleil) sans pour autant présenter une bonne intégration architecturale (adaptation au site) ;

- soit à prolonger une verrière existante, une porte de grange...

Compte tenu de ce qui précède, le travail d'intégration architecturale est à mener parallèlement aux autres études, ses implications financières intervenant directement dans le bilan de rentabilité du projet.

L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS



Intégrations réussies



Intégration à améliorer



**TUILES UTILISABLES EN SECTEUR PROTEGE
ET PLUS GENERALEMENT DANS UN ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL**

Le symbole indique que le modèle est acceptable.

Les lettres précisent les éventuels emplois spécifiques :

A : architectures de création justifiant un traitement particulier

G : sur des versants de grande surface (supérieure ou égale à 200 m²)

V : teinte adaptée au Val de Saône

C : sur toiture conique (tourelle)

D : pour un toit décoré de motifs

P : sur une pente inférieure à celle définie par le D.T.U, sous réserve de l'accord du fabricant, au cas par cas, après examen du chantier

R : modèle permettant le repiquage de couverture ancienne existante

NB: Toutes les tuiles répertoriées ici sont utilisables en construction neuve.

Fabricant	Désignation	Tuiles / m ² , env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES PLATES					
BLACHE	D'antan	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	<input checked="" type="checkbox"/>	R
			Paille	<input checked="" type="checkbox"/>	R V
	Gironnée	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	<input checked="" type="checkbox"/>	C
			Paille	<input checked="" type="checkbox"/>	C V
IMERYS	Ste Foy plate pressée 17x27	65	Rouge nuancé, Chevreuse	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ste Foy plate pressée 27x41	20	Rouge nuancé, Chevreuse	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Huguenot plate 20x30	41	Quercy	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ste Foy nivernaise	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Ste Foy Restauration	65	Brumaire	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Ste Foy M. H.	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Jacob Alsace écaillé	41	Rouge nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	C
	Jacob Bourgogne longue	41	Rouge nuancé (en panachage)	<input checked="" type="checkbox"/>	P
KORAMIC	Bisch plate	41	Patina, Vieux Vinzel	<input checked="" type="checkbox"/>	C
	Bouxwiller Tempo	41	Nuancé, Patiné Bourgogne, Patiné Champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Pottelberg plate	60	Toscane, Rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Aléonard M.H.	60-80	Nuancé, Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Aléonard Patrimoine	60-80	Rouge de mars, Noir de vigne, Vert de lichen	<input checked="" type="checkbox"/>	
LAFARGE	Aléonard Pontigny	60-80	Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Redland Arpège évolution	41	Badiane	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Redland Vieille France évolution	65	Badiane, Okoumé, Séquoia	<input checked="" type="checkbox"/>	
LAURENT	Plate de pays	65	Rouge vieilli, Ocre vieilli	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Nan Sous Thil	65	Flammée	<input checked="" type="checkbox"/>	
TERREAL	Lambert Prieuré	65	Rouge ancien, Chaume, Cendré, Pourpre	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Pommard	65	Sablé bourgogne, Sablé lauze	<input checked="" type="checkbox"/>	
			Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	V
	TBF M.H.	53-58	Rouge violet, Brun noir	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Eminence	65	Rouge flammé, Sablé bourgogne	<input checked="" type="checkbox"/>	P
	Lambert Grand Cru	65	Sablé bourgogne, Rouge flammé, Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lambert Elysée	27	Rouge flammé, Terre de Sienne, Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	G P	
TUILES PLATES EMAILLEES OU VERNISSEES					
BLACHE	Vernissée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert, Transparent	<input checked="" type="checkbox"/>	D R
KORAMIC	Pottelberg plate	65	Emaillé brun, émaillé lie de vin	<input checked="" type="checkbox"/>	D
	Aléonard M.H émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	D R
TERREAL	Lambert Montchanin	14	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	D
	Lambert Grand Cru émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	D



Service
Départementale
de l'Architecture
et du Patrimoine

de la Côte d'Or

Liste élaborée en concertation avec les sociétés citées.



**TUILES UTILISABLES EN SECTEUR PROTEGE
ET PLUS GENERALEMENT DANS UN ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL**

Fabricant	Désignation	Tuiles / m ² . env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES A EMBOITEMENT D'ASPECT PLAT					
KORAMIC	Migeon Actua	14	Nuagé, Grésé Bourgogne Ardoisé		G A G
	Migeon Datura	14	Nuagé, Grésé Bourgogne Ardoisé		A
	Migeon Vauban droite	20	Nuagé, Grésé Bourgogne Grésé Champagne		V
IMERYS	Huguenot HP 10	10	Flammé rustique Ardoisé		G A G
	Jacob Alpha 10	10	Rouge nuancé, Chevreuse		G
	Jacob Castel	14	Rouge nuancé		
	Beauvoise	20	Flammé rustique		
	Jacob Arboise rectangulaire	20	Chevreuse, Rouge nuancé Ardoisé		A
LAFARGE	Redland Prestige Superval	10	Rouge ancien Ardoisé, Superlauze		G A G
	Redland Prestige SupervalSystème DUO "Prestige 2" pose à ¾	10 aspect 20	Rouge ancien Ardoisé, Superlauze		A
	Redland Palace	14	Rustique Ardoisé		A
	Terre de France Régence	20	Brun vieilli		A
			Noir Terron		V
TERREAL	Lambert Volnay	10	Rouge flammé		G
			Sablé Champagne		V G
			Ardoisé		A G
	Lambert Giverny	20	Rouge flammé		P
			Sablé champagne Ardoisé		V P A P
Lambert gauloise	20	Brun artésien			

TUILES A EMBOITEMENT A FAIBLE GALBE					
IMERYS	Huguenot PV 10	10	Flammé rustique		G
	Jacob standard 9	10	Rouge nuancé		G
	Jura 10	10	Rouge nuancé		G
	Huguenot PV 13	14	Flammé rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	P
	Huguenot losangée	14	Flammé rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	P
	Huguenot H 14	14	Flammé rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Jacob standard 14	14	Rouge nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Huguenot Terroise	20	Flammé rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	
KORAMIC	Migeon Méga	10	Nuancé		G
	Bisch Optima	10	Nuancé		G
	Migeon S12	14	Nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Migeon Standard	14	Nuagé	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Bisch T13	14	Nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	
LAFARGE	Redland Perspective	10	Badiane, Paprika, Rouge ancien		G
	Redland Losangée	14	Brun rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Topas	14	Rouge flammé	<input checked="" type="checkbox"/>	
TERREAL	Lambert Côte de Beaune	10	Vieilli Bourgogne		G P
	Santenay	10	Vieilli Bourgogne		G P
	Lambert Côte de Nuits	14	Vieilli Bourgogne	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	TBF losangée	14	Vieilli	<input checked="" type="checkbox"/>	
	TBF tuile à côte	14	Vieilli	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Montchanin	14	Rouge flammé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Lambert Jura PV	14	Rouge flammé	<input checked="" type="checkbox"/>	
TBF Résidence	10 aspect 20	Brun rustique	<input checked="" type="checkbox"/>		

TUILES A EMBOITEMENT IMITANT LA TUILE CREUSE, DITES TUILES ROMANES					
IMERYS	Ste Foy Oméga 13	14	Rouge nuancé		
KORAMIC	Bisch Romane	10	Nuagé, Antique		G
LAFARGE	Plein Ciel	10	Badiane		G
	Tegusol	10	Rouge vieilli		G
	Terres de France Gallo romane	14	Tons variés, Valmagne cuivre		V
TERREAL	Lambert Romanée	10	Sablé Bourgogne		G
			Sablé Champagne		V G
	Canal 12	10	Vieille terre		G
	Guiraud Romane	14	Castelvieil		

TUILE CREUSE (ou canal ou tige de botte)					
IMERYS	Poudenx Canal lyonnaise 40	15 couvert 15 courant	Paysage (courant) + Vieilli (couvert)	<input checked="" type="checkbox"/>	V
TERREAL	TBF Tuile canal M.H.	17-20 couvert 17-20 courant	Ocre orangé, Rouge, Ocre paille – en panachage	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Guiraud Vieux pays	13 couvert 13 courant	Castelvieil	<input checked="" type="checkbox"/>	V
LAFARGE	Ronde de 50 + Posifix®	27	Authentique		V
	Canal de 40	41	Valmagne cuivre		
	Terre de vigne	41	Authentique	<input checked="" type="checkbox"/>	V
BLACHE	Tuile canal (longueur 0,25)	63	Flammé, Sablé marais	<input checked="" type="checkbox"/>	
			Paille	<input checked="" type="checkbox"/>	V

L'UTILISATION DES COMBLES



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique, notamment quand le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

Fiches disponibles ou prévues:

*Le volet paysager
du Permis de Construire
L'implantation des constructions
La volumétrie et les niveaux
L'aspect des murs
Les baies et les menuiseries
La couverture
L'utilisation des combles
Les couleurs
Les clôtures
Les coffrets (EDF GDF...)
Les devantures et les enseignes
Les bâtiments agricoles
Les panneaux solaires*

La silhouette d'un village, d'un bourg ou d'une ville se dessine d'abord par la juxtaposition et la variété de leurs toits. A l'échelle du bâtiment, la toiture constitue une grande surface colorée qui assied la façade.

Originellement, le volume de couverture d'un bâtiment n'a en effet pas vocation à être aménagé dans sa totalité et les « trous » visuels dans la toiture (lucarnes ou châssis) ont peu d'importance au regard des surfaces pleines, surtout en zone rurale.

De nos jours, l'optimisation des espaces et les techniques d'isolation amènent à une utilisation plus complète des combles. Les percements sont plus nombreux que par le passé. Ils peuvent être autant de ruptures visuelles dans la surface du toit.

Comment concilier ces besoins avec le maintien de la qualité et de l'unité des paysages de Côte d'Or ? Quel type de combles prévoir dans un environnement ancien ?

Même modestes tous travaux altèrent
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.

Les dispositions traditionnelles :

LA PENTE, CONTRAINTE TECHNIQUE ET ÉLÉMENT DU PAYSAGE

(Cf. fiche « *la couverture* »)

Le climat de Côte d'Or et les matériaux dominants ont conduit à donner aux toits une forte pente de 35° et souvent 40 à 45°.

Les combles sont donc toujours importants et leur hauteur crée avec les façades une proportion caractéristique de nos paysages.

Deux exemples marquants :

- au XVI^e siècle, la hauteur du toit égale celle de la façade ;
- les granges cisterciennes ou celles du Val de Saône sont encore plus massives, le toit descendant presque jusqu'au sol.

L'UTILISATION DES COMBLES :

Elle n'est pas systématique car le comble sert d'abord à apporter une protection par son plancher épais (isolation thermique et coupe-feu en cas d'incendie).

Lorsque le comble est utilisé (logement des récoltes de houblon ou de chanvre, débarras ou chambres du personnel en ville ou dans les grandes demeures), son volume est augmenté par l'utilisation d'un surcroît (aussi dit « encuvement »).

LES DIFFÉRENTS TYPES D'OUVERTURES DE COMBLES :

Comment se font les ouvertures ?

- de manière générale, par des **lucarnes**, habituellement en pierre, quelquefois en bois ; elles sont placées à l'aplomb du mur de façade sur le surcroît pour créer une allège assurant la sécurité ; l'obturation est réalisée par volets intérieurs, store ou persiennes repliables en tableau ;
- par des **petits jours** ou des **baies en pignon**, peu nombreuses ;
- par **quelques tuiles de verre** (disponibles aujourd'hui quel que soit le modèle de tuile), pour un simple éclairage ;
- par des **baies horizontales** percées dans le mur de façade, généralement placées au **niveau du plancher** et fermées par des volets (ou en ville par des fenêtres) à l'origine prévues pour le séchage des récoltes ;
- par des **châssis en fonte**, dits vasistas ou tabatières, de petites dimensions (au XIX^e siècle), mais ceux-ci présentent l'inconvénient de « trouser » visuellement la toiture, alors que les autres percements prolongent le mur et gardent la proportion entre façade et toit.



EXCEPTIONS :

- à **Dijon** et **Beaune**, quelques **petites lucarnes** de ventilation existent en deuxième niveau de comble : toujours de petites dimensions (60 x 60 cm maximum), elles sont réalisées en bois ; sur les **maisons à pans de bois**, il existe quelques grandes lucarnes, posées sur le mur malgré l'**absence de surcroît**.

Quelques termes techniques

COMBLE : Volume compris entre le plancher haut et la pente de la toiture (ne pas confondre avec le *grenier*, un exemple d'utilisation maximale du volume, il est rare au XVII^e et XIX^e siècles. L'architecture contemporaine de ce siècle privilégie l'utilisation optimale des combles : faibles pentes, densité de plancher).

SURCROÏT OU ENCUEVEMENT :

Mur établi **au-dessus du niveau du sol** du comble et **sur lequel reposent les lucarnes**. Sa mise en œuvre permet l'équilibre visuel entre le volume de toiture et la façade, l'habitabilité des combles est accrue.



LUCARNE :

Terme général désignant une ouverture verticale abritée dans un pan de toiture pour assurer l'éclairage et l'aération.

- la **lucarne à façade entière** avec fronton mouluré ;



- la **lucarne à deux pans** (dite jacobine ou louvre, louve et improprement chien-assis) en bois ou en pierre ;

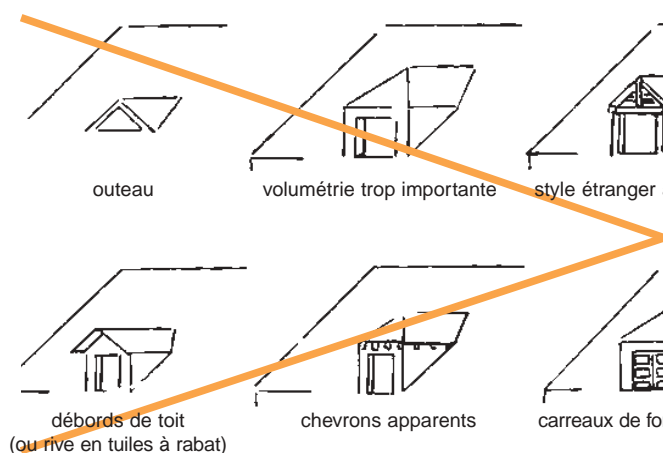


- la **lucarne pendante ou passante**, dite gerbière, meunière, à foin... interrompant la ligne d'égout (le surcroît est indispensable) ;



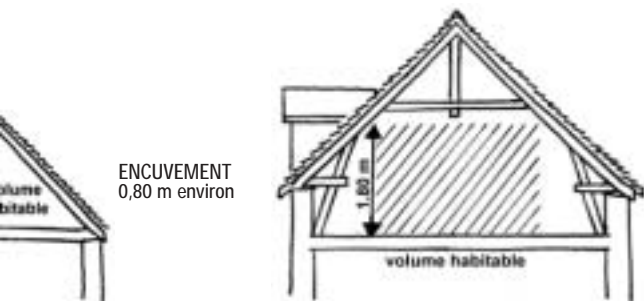
CHÂSSIS RAMPANT :

Ouverture pivotante placée **suivant la pente du toit**. Réalisée traditionnellement en fonte (tabatière ou vasistas), elle est maintenant proposée sous forme de produits industrialisés (VELUX, CAST).



S...

toiture d'un bâtiment, quelles que soient la forme et la fonction (qui désigne une fonction). Le comble à la Mansart est réservé à des bâtiments urbains principalement entre les créations inventées de nouvelles solutions formelles pour les multi-niveaux, verrières...



par un ouvrage de charpente et de couverture ménagé.



- la lucarne **prolonge la façade** elle est donc **à l'aplomb du mur** ;



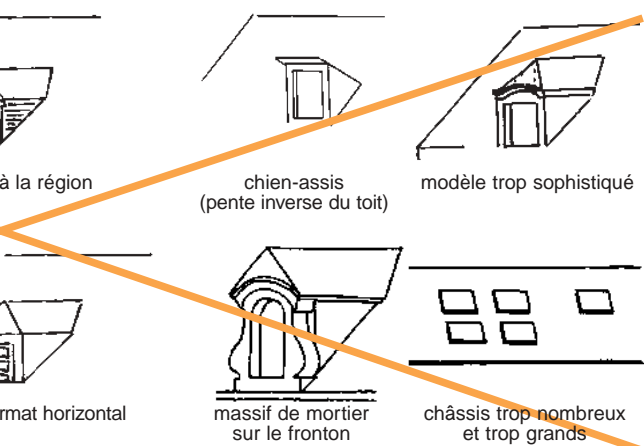
- la **lucarne à croupe** (à trois pans), dite capucine ;



- la **lucarne rampante**, surtout utilisée dans les années 1930 à 1950 ;



- l'**œil-de-bœuf**, en bois revêtu de métal ou en pierre.



Les besoins actuels :

L'utilisation des combles est souvent envisagée :

- dans les bâtiments anciens à l'occasion d'une réhabilitation, en récupérant le volume libre existant et en mettant en valeur la charpente ;
- dans les bâtiments plus récents à charpente légère, en transformant celle-ci. Le coût au m² doit dans ce cas amener à comparer avec une solution plus radicale (surélévation en structure bois par exemple) ;
- dans les bâtiments en projet, lorsque la cohérence avec le bâti voisin nécessite une forte pente et *a fortiori* si le terrain ne permet pas de création de sous-sol, une bonne répartition des locaux amène à utiliser les combles, inunédiatement ou à terme.

L'aménagement de combles existants présente toutefois des inconvénients :

- seuls les volumes présentant une hauteur de 1,80 m au moins sont légalement habitables, d'où l'intérêt du surcroît ;
- même avec une bonne isolation, les pièces en comble présentent une inertie thermique faible qui les rend moins confortables en été, sauf dispositions techniques coûteuses et consommatrices d'énergie (climatisation...) ; à ce titre, le deuxième niveau de comble doit être considéré comme non habitable ;
- les percements doivent demeurer limités en nombre et en taille pour assurer la cohérence avec le bâti ancien ; ceci peut conduire à rendre l'aménagement impossible du point de vue esthétique, notamment en l'absence de surcroît.

QUELQUES EXEMPLES :



Verrière intégrée



Percements en pignon



Lucarne passante

Principes dans un environnement traditionnel

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.

Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant fondée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

Transcription réglementaire et prescriptions :

Sur les façades visibles d'un lieu accessible au public,

ne sont autorisées, en nombre limité, que les ouvertures laissant une perception maximale du toit, à savoir :

- les **fenêtres en pignon** de format vertical, en nombre réduit et de plus petite taille que les baies des niveaux inférieurs ;
- les **lucarnes** ou les **fenêtres horizontales** au ras du plancher **dans le cas de comble à surcroît** ;
- les **châssis rampants** de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur de très grands combles ;
- les tuiles de verre.

Sont interdits : les lucarnes en retrait de la façade (donc le percement de combles sans surcroît) et les châssis rampants nouveaux.

NOTA : en l'absence de surcroît, seule l'ouverture de baies en pignon pourra être autorisée en vue d'aménager les combles.

Sur les façades non visibles d'un lieu librement accessible au public,

les percements resteront **limités en taille et en nombre** (en général, 2 au maximum visibles simultanément) ; ils ne seront possibles qu'**en premier niveau du comble**.

Dans le cas de comble à la Mansart la totalité des ouvertures sera située dans le brisis.

Dans le cas de création contemporaine valorisant le milieu dans lequel elle s'inscrit, des dispositions **différentes** peuvent être envisagées.

Procédures

Les **créations ou modifications d'ouvertures** nécessitent le dépôt en mairie :

→ d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ;

→ d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L.422-2).

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, sites inscrits) ou de la commission des sites (sites classés).

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) en terre cuite (tuiles, briques...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).

Rens. : DDCCRF21 - 15 rue de l'Arquebuse - BP 269 21007 Dijon Cedex - Tél. : 03 80 76 82 00

Pour vous renseigner

- **Mairies**
- **Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon - Tél. : 03 80 29 44 44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon - Tél. : 03 80 68 42 85
Fax : 03 80 68 42 86 - sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- **Maisons Paysannes de France**
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- **Fondation du Patrimoine** (subventions et déductions fiscales),
88 rue J.-J. Rousseau 21000 Dijon - Tél. : 03 80 65 79 93
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7 bd W. Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 65-69 rue Daubenton 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J.-F. DEVALIERE,
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R. BUCAILLÉ, éd. Berger-Levrault, 1980
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)



Service
Départemental de
l'Architecture et du
Patrimoine de la
Côte d'Or

Direction
Départementale
de l'Équipement
Côte d'Or



PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR

Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de la Côte d'Or, l'Association des Maires des communes de la Côte d'Or, la COMADI/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles.

CAS PARTICULIERS

1- Les pièces N° 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes:

- a** être situées dans une zone urbaine (dite zone **U**) d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune
- b** être situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain
- c** être exemptées de recours obligatoire à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article **L 421-2** du code de l'Urbanisme, c'est à dire si elles sont déposées par une personne physique déclarant vouloir édifier ou modifier pour elle même une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas **170 m²** ou une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas **800 m²**.

2 - Les pièces N° 4, 5, 6 et 7 ne sont pas exigibles si le projet ne comporte ni modification du volume extérieur ni changement de destination.

Pour vous aider dans l'élaboration de votre dossier :



**Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de
l'Environnement
(C.A.U.E.)**

24, rue de la Préfecture
21000 DIJON
tél. 03 80 30 02 38
fax. 03 80 30 06 40



**Direction Départementale
de l'Équipement
(D.D.E.)**

Service Urbanisme Aménagement
Cellule Droit des Sols
57, rue de Mulhouse
21000 DIJON
tél. 03 80 29 44 44
fax. 03 80 29 42 60



**Service Départemental
de l'Architecture et du
Patrimoine
(S.D.A.P.)**

39, rue Vannerie
21000 DIJON
tél. 03 80 68 42 85
fax. 03 80 68 42 86

les subdivisions territoriales de l'Équipement

Cantons d'ARNAY-LE-DUC,
BLIGNY-SUR-OUICHE,
POUILLY-EN-AUXOIS
7, rue du 11 novembre
21230 ARNAY-LE-DUC
tél. 03 80 90 53 00
fax. 03 80 90 06 30

Cantons d'AUXONNE et
SAINT-JEAN-DE-LOSNE
1, rue Denis Gaillard
21130 AUXONNE
tél. 03 80 31 17 37
fax. 03 80 37 37 35

Cantons de NUITS-SAINT-
GEORGES et SEURRE
6-8, rue Marie Favart
21200 BEAUNE
tél. 03 80 25 09 10
fax. 03 80 24 90 62

Cantons de BEAUNE NORD,
BEAUNE SUD, NOLAY,
sauf Ville de BEAUNE
6-8, rue Marie Favart
21200 BEAUNE
tél. 03 80 25 09 00
fax. 03 80 24 90 62

Cantons d'AIGNAY-LE-DUC,
BAIGNEUX-LES-JUIFS,
CHATILLON-SUR-SEINE,
LAIGNES, MONTIGNY-SUR-
AUBE, RECEY-SUR-OURCE
23, boulevard Gustave
Morizot
21400 CHATILLON-SUR-SEINE,
tél. 03 80 91 51 31
fax. 03 80 91 51 39

Cantons de GRANCEY-LE-
CHATEAU,
IS-SUR-TILLE, SELONGEY
Route de Dijon
21120 IS-SUR-TILLE
tél. 03 80 95 02 76
fax. 03 80 95 29 28

Canton de MONTBARD
Rue Champfleury
21500 MONTBARD
tél. 03 80 92 54 50
fax. 03 80 92 03 27

Cantons de LIERNAIS et
SAULIEU
43, rue Courtépée
21210 SAULIEU
tél. 03 80 90 57 20
fax. 03 80 90 57 21

Cantons de PRECY-SOUS-
THIL et
SEMUR-EN-AUXOIS
Route de Dijon Z.I.
21140 SEMUR-EN-AUXOIS
tél. 03 80 89 95 10
fax. 03 80 97 28 93

Cantons de VENAREY-LES-
LAUMES et VITTEAUX
1, rue du Parc des Sports
21150 VENAREY-LES-
LAUMES
tél. 03 80 96 01 47
fax. 03 80 96 19 22

Le Volet paysager du permis de construire

Depuis le 1er juillet 1994, le dossier de demande de permis de construire précise l'insertion du projet dans l'environnement et son impact visuel. Cette obligation concerne la construction proprement dite, ainsi que le traitement de ses accès et de ses abords.

La nature des pièces à fournir est fixée par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme. Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées par la circulaire 94.54 du 30 juin 1994.



Le dossier de permis de construire est composé d'un plan de situation, d'un plan de masse, des plans des façades, des plans des niveaux, et du volet paysager :

La coupe

document n°4

Les photographies

document n°5

Le document graphique

document n°6

La notice paysagère

document n°7

La qualité des paysages tant urbains que ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie.

Chaque projet de construction, qu'il soit important ou modeste, participe par son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement : clôtures, plantations, voies d'accès... à l'évolution de notre environnement.

Résultante visuelle et sensible de l'activité humaine, le paysage de demain se dessine ainsi, touche après touche, au travers de la réalisation des différents projets.

Lorsque vous élaborez votre projet, vous devez réfléchir à la manière dont il s'insérera dans son environnement et justifier les dispositions que vous avez prises.

Ce sont la qualité de votre cadre de vie, l'image de marque de votre entreprise que vous contribuez à établir.

Les caractéristiques du paysage avoisinant, la qualité de la construction projetée comme sa nature : maison individuelle, construction publique, bâtiment industriel ou agricole, peuvent conduire à des options très différenciées allant de la recherche de solutions très discrètes à l'affirmation du projet architectural.

4 La coupe

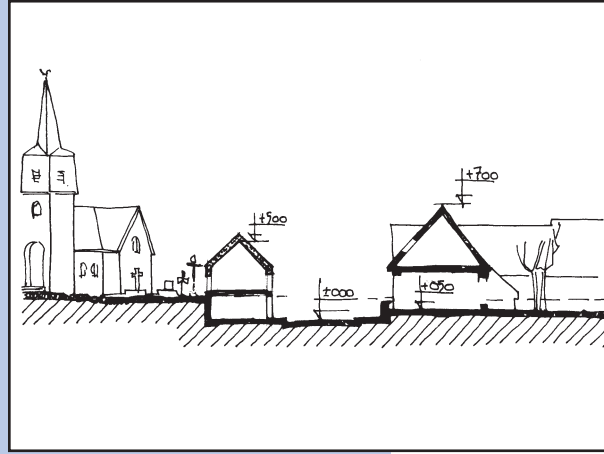
➤ une ou plusieurs

Elles précisent l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date de dépôt de la demande de permis de construire et indiquent le traitement des espaces extérieurs.

L'une d'elle sera réalisée à l'échelle, depuis la voie publique, et permettra de visualiser de façon schématique comment l'aménagement des terrasses, cheminements, stationnements, accès sont pris en compte.

Méthode suggérée : A partir de la cote NGF ou du niveau 0 (zéro) de la voie de desserte, commencer par dessiner les niveaux des réseaux, du terrain naturel, du terrain fini et de la dalle rez-de-chaussée.

Une coupe supplémentaire pourra être exigée pour permettre de vérifier les règles de prospect et le respect de la règle de hauteur dans les plans d'occupation des sols.



C

omment le réaliser facilement ?



6 Le document graphique

➤ au moins un issu de l'une des photos fournies

Il devra respecter l'échelle du projet.

Méthode suggérée : prendre la photographie avec une référence de hauteur (une pige de deux mètres par exemple) et piquer les angles du projet sur le terrain.



Choix de la photo : dans un lotissement ou une zone naturelle, une insertion en vue lointaine sera plus intéressante ; dans un cadre urbain une insertion de près donnera plus d'informations.

Lorsque des plantations d'arbres sont prévues, une insertion à long terme sera privilégiée.

Méthode suggérée : dessiner sur un calque superposé sur la photographie.

5 Les photographies

➤ deux au moins depuis les espaces ouverts au public : route, place, jardin public

Ils permettront de situer le terrain respectivement dans le paysage lointain et proche et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les angles de prise de vue seront reportés sur le plan de situation ou le plan de masse.

La qualité technique des documents produits devra être correcte.

Méthode suggérée :
- paysage lointain : la localisation judicieuse du ou des points de vue dépendra du contexte d'implantation du projet : zone urbaine ou naturelle, zone accidentée ou plaine.

- paysage proche : il pourra être un zoom sur paysage lointain ou bien une photo prise au droit du terrain sur le trottoir ou l'accotement opposé, permettant d'apprécier le relief, les clôtures, les plantations et l'occupation des parcelles contiguës.



7 La notice paysagère

➤ Elle sera adaptée à l'importance du projet

Elle sera structurée en deux parties :

1. Environnement existant : topographie, principaux éléments naturels, ordinaires ou remarquables et structurants du paysage (falaises, rivières, haies, arbres...) ; dans un milieu urbain, les constructions de la rue seront signalées et sommairement décrites ; pour les extensions de bâtiments, l'existant sera décrit.

2. Justification des choix architecturaux et de l'aménagement du terrain :
✓ en fonction des contraintes liées au terrain : forme du terrain, zone inondable, sous-sol argileux, profondeur des réseaux, présence végétale à conserver, murs de clôture ...

✓ en fonction de l'environnement : matériaux employés et leur teinte : donner des références précises, connues de tous (références RAL)

NOTICE PAYSAGERE

1. Environnement existant

Le site est situé dans une zone naturelle et présente un caractère paysager remarquable. L'implantation de la construction doit être soignée et respecter l'environnement existant. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec le cadre bâti local. Les couleurs des façades doivent être choisies en fonction de l'environnement naturel et urbain. Les hauteurs des bâtiments doivent être limitées pour ne pas dénaturer le paysage. Les plantations d'arbres doivent être réalisées en fonction des besoins de l'environnement et des contraintes techniques. Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas nuire à la visibilité et à l'esthétique du site. Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à ne pas dénaturer le caractère paysager du site.

2. Justification des choix architecturaux et de l'aménagement du terrain

Les choix architecturaux et d'aménagement du terrain ont été réalisés en fonction des contraintes liées au terrain et de l'environnement existant. Les matériaux utilisés sont compatibles avec le cadre bâti local. Les couleurs des façades ont été choisies en fonction de l'environnement naturel et urbain. Les hauteurs des bâtiments ont été limitées pour ne pas dénaturer le paysage. Les plantations d'arbres ont été réalisées en fonction des besoins de l'environnement et des contraintes techniques. Les clôtures ont été conçues de manière à ne pas nuire à la visibilité et à l'esthétique du site. Les aménagements extérieurs ont été réalisés de manière à ne pas dénaturer le caractère paysager du site.



Commune de BEIRE-LE-CHÂTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Historique du PLU :

Élaboration prescrite par
délibération du Conseil Municipal
du 14/12/2015

PADD débattu le 24/04/2017

PADD complémentaire débattu le
08/07/2019

Élaboration arrêtée par
délibération du Conseil Municipal
du 07/10/2019

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 01/03/2021

DATE 18 MARS 2021

VISA LE MAIRE
Laurent BOISSEROLLES



3.2 ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DE LEUR INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

Dossier d'approbation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

24 MARS 2021

FICHE D'IDENTIFICATION DES ÉLÉMENTS A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE

L'article L151-23 du code de l'Urbanisme dispose que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421- 4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Les éléments écologiques identifiés sur les plans graphiques des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont préservés au titre de leur intérêt écologique, et notamment pour certains, pour leur rôle dans le maintien des continuités écologiques. La présente fiche permet de détailler les prescriptions mises en œuvre pour leur préservation.

La carte ci-dessous permet de localiser ces éléments qui se composent de :

- L'ensemble des formations boisées qui longent la Tille ;
- Deux haies au nord du village ;
- Un boqueteau également au nord de ce dernier.

L'ensemble de ces éléments paysagers, repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, présentent un intérêt écologique moyen à fort selon le diagnostic environnemental réalisé par le cabinet Science Environnement (p.56 du diagnostic environnemental). Ils jouent, en effet, un rôle de corridors écologiques, de refuge, de source de nourriture et de sites de reproduction pour la faune ainsi que de régulateurs des eaux de ruissellement, ce qui justifie leur repérage.



Numéro	Type de patrimoine	Désignation	Localisation, référence cadastrale	Extraits photographiques
1	Paysager	Haie	Route de Viévine	
2	Paysager	Boqueteau	Route de Viévine Parcelle ZD 25	
3	Paysager	Haie	Parcelle OH 279 Parcelle ZD 490 Parcelle ZD 1	

4	Paysager / Lié à l'eau	Ripisylve		
---	------------------------	-----------	--	---

Prescriptions de préservation

✓ Haies et boqueteaux

Les haies devront être préservées avec toutefois la possibilité de réaliser ponctuellement des percements en vue de voies d'accès, de sécurité, ou de passage des animaux d'élevage. Les élagages ne devront pas être trop sévères et devront conserver à minima une hauteur de haie de 2,5 m.

Il est rappelé qu'en dehors de la taille d'entretien, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sur les emprises couvertes par un tel repérage, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de l'espace repéré, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.

✓ Ripisylve

Les arbres, arbustes et buissons constituant cette ripisylve devront être maintenus de façon à préserver l'intégrité et la fonctionnalité de l'alignement arboré de la ripisylve. Leur abatage est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité de biens ou des personnes. En cas de disparition des sujets de l'alignement, abattus après autorisation ou tombés, un remplacement devra être prévu en même nombre et d'essence identique ou de même développement.



Commune de BEIRE-LE-CHÂTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Historique du PLU :

Élaboration prescrite par
délibération du Conseil Municipal
du 14/12/2015

PADD débattu le 24/04/2017

PADD complémentaire débattu le
08/07/2019

Élaboration arrêtée par
délibération du Conseil Municipal
du 07/10/2019

PLU approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 01/03/2021

3.3-TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

DATE 18 MARS 2021

VISA LE MAIRE
Laurent BOISSEROLLES



Dossier d'approbation

24 MARS 2021





Légende



Emplacement réservé

EMPLACEMENTS RÉSERVES

N° de l'ER	OBJET	Bénéficiaire	Superficie graphique en m ²
1	Création d'un parking public aérien	Commune	452 m ² environ