COMMUNE DE CHOREY-LÈS-BEAUNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



3.2. RÈGLEMENT

APPROBATION

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le, 6 février 2026 Le Maire,	Élaboration P.L.U. prescrite le :	16 novembre 2015
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	14 septembre 2022 22 avril 2024 13 mai 2024 14 juin 2024
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	06 février 2026

Bureau Natura

Environnement
Urbanisme

CINOV TERRITOIRES & ENVIRONNEMENT



Table des matières

DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.....4

1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :.....5
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :.....6

DISPOSITIONS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23.....7

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....10

CARACTÈRE DE LA ZONE U.....10
Section U1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....12
Article U1.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....12
Section U2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environne-mentale et paysagère.....15
SOUS-SECTION U2.1 - Volumétrie et implantation des constructions.....15
Article U2.1.1 – Hauteur des constructions.....15
Article U2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....16
Article U2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....16
Article U.2.1.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....17
Article U2.1.5 – Objectifs de Continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.....17
Sous-section U2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....18
Article U2.2.1 – Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures.....18
Article U2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements.....22
Article U2.2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....22
Article U2.2.4 – Stationnement.....22
Section U3 – Équipements et réseaux.....23
Article U3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées.....23
Article U3.2 – Desserte par les réseaux.....24

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....28

CARACTÈRE DE LA ZONE UY.....28
Section UY.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....29
Article UY.1.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....29
Section UY.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....31
Sous-section UY.2.1 – Volumétrie et implantation des constructions.....31
Article UY.2.1.1 – Emprise au sol.....31
Article UY.2.1.2 – Hauteur des constructions.....31
Article UY.2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....32
Article UY.2.1.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....32
Article UY.2.1.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....33
Article UY.2.1.6 – Objectifs de Continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.....33
Sous-section UY.2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....34
Article UY.2.2.1 – Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures.....34
Article UY.2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements.....35
Article UY.2.2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....35
Article UY.2.2.4 – Stationnement.....35
Section UY.3 – Équipements et réseaux.....36

Sommaire



Article UY.3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées....36
Article UY.3.2 – Desserte par les réseaux....37

Dispositions applicables aux zones agricoles....40

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A....41

CARACTERE DE LA ZONE A....41
Section A1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité....43
Article A1.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités....43
Section A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....46
Sous-section A2.1 – Volumétrie et implantation des constructions....46
Article A2.1.1 – Hauteur maximum des constructions....46
Article A2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques....46
Article A2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....46
Article A2.1.4 – Objectifs de Continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus....47
Sous-section A2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....48
Article A2.2.1 – Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures....48
Article A2.2.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements....49
Article A2.2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions....49
Article A2.2.4 – Stationnement....50
Section A3 : Équipement et réseaux....50
Article A3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées....50
Article A3.2 – Desserte par les réseaux....50

Dispositions applicables aux zones naturelles....52

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N....53

CARACTERE DE LA ZONE N....53
Section N1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité....55
Article N1.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités....55
Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....56
Sous-section N2.1 – Volumétrie et implantation des constructions....56
Article N2.1.1 – Hauteur maximum des constructions....56
Article N2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques....56
Article N2.1.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....57
Article N2.1.4 – Objectifs de Continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus....57
Sous-section N2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....58
Article N2.2.1 – Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements....58
Article N2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions....58
Article N2.2.3 – Stationnement....58
Section N3 – Équipements et réseaux....58
Article N3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées....58
Article N3.2 – Desserte par les réseaux....59

Annexes....60

ANNEXE 0 – Organisation d'une haie champêtre....62
ANNEXE 1 – Articles demeurant applicables à l'approbation du P.L.U....63
ANNEXE 2 – Lexique....64
ANNEXE 3 – Réglementation concernant les vestiges archéologiques....65
ANNEXE 4 – Aléa retrait-gonflement des sols argileux....68
ANNEXE 5 – Risque sismique....72

Sommaire



ANNEXE 6 – Rappels concernant le stationnement.....81
ANNEXE 7 – Architecture bioclimatique.....82
ANNEXE 8 – Recommandations générales.....85
ANNEXE 9 – FICHES GRAHAL.....103



TITRE 1
DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.



1 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L424-1, L102-13, R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'urbanisme.

2. L'article L111-11 du Code de l'urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

1.



3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les plans comportent aussi :
• les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme ;
• les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L151-41 et R151-43, -48 et -50 du Code de l'urbanisme ;
• les éléments de paysage, les sites et secteurs ou éléments des continuités écologiques à protéger au titre des articles L151-19 et -23 / R151-41 et -43 du Code de l'urbanisme ;
• les emprises soumises à des O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation), au titre des articles L151-6 et R151-6 du Code de l'urbanisme ;
• les emprises concernées par la délimitation de bandes de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre ;
• la bande non aedificandi en raison de la nécessité de préserver le passage d'un drain ;
• la coupure verte identifiée par le S.CO.T. à maintenir ;

2 - Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

• **la zone U** – correspondant aux zones urbaines mixtes à dominante d'habitation. Elle comprend les secteurs centraux historiques (***Ua***), de jardins ou vergers à protéger pour des motifs paysagers (***Uj***), ou à vocation d'équipements publics (***Up***) ;
• **la zone UY** – correspondant aux zones d'activités à vocation commerciale ou artisanale existantes ;

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants, sont :
• **la zone A** – zone agricole, comportant un secteur ***Ac***, qui est un STECAL destiné à la prise en compte d'un projet de cabane de chasse et un secteur ***An***, correspondant à la zone agricole strictement protégée pour des motifs d'ordre paysager, écologique ou de protection des AOC viticoles ;

4 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI repérées aux plans. Cette zone comprend :
• **la zone N**, zone naturelle ou forestière, à protéger.

Au sein de ces zones, s'appliquent en outre des dispositions liées à la présence de risques, relatives à :

- **des risques sismiques** (constructions soumises à l'Eurocode 8 – zone de sismicité faible pour le territoire communal) – **le descriptif et les préconisations constructives sont données à *l'Annexe 5* du règlement.**

- **l'aléa retrait-gonflement lié à la présence d'argiles** (aléa moyen sur le territoire communal). **La cartographie et les mesures constructives adaptées à prendre sont données à *l'Annexe 4* du présent règlement.**

- le risque inondation identifié par l'AZI Rhoin (crue centennale) et le risque inondation par ruissellement identifié par l'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne, Côte viticole (étude d'avril 1996).

Ces types de risques impliquent des mesures constructives adaptées à l'aléa considéré. Leur localisation est précisée dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement, et les préconisations adaptées sont également données en annexe du présent règlement. Leur présence est rappelée pour chaque zone concernée.



TITRE 2
DISPOSITIONS AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23

Dispositions au titre des articles L151-19 et L151-23



Des éléments remarquables à protéger sont délimités sur le document graphique, afin d'établir une protection des continuités écologiques et de la biodiversité :

1. Ensembles, haies et masses végétales significatifs en matière de continuums écologiques ou de paysage

1. Pour les haies et masses végétales identifiées sur le document graphique (éléments du paysage ou de la biodiversité) :

Toute intervention détruisant définitivement un de ces éléments est soumise à déclaration préalable[1].

Des coupes ou destructions partielles peuvent être autorisées dans le but de réaliser des aménagements ou travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou de sécurité. Les coupes sont également autorisées dans le cadre d'entretien ou d'affouage des boisements, sous réserve de replanter ou de laisser la végétation naturelle recoloniser les terrains concernés.

En cas d'intervention sur des haies protégées, des coupes d'entretien sont également autorisées sous réserve de laisser la végétation naturelle reconstituer la haie.
Les coupes ou interventions se feront en dehors de la période du 15 mars au 31 août afin de préserver les habitats et espèces, conformément au dernier alinéa de l'article D. 615-50-1 du code rural et de la pêche maritime.

La destruction en partie ou totalité d'une haie est également autorisée pour la réalisation d'accès agricoles aux parcelles ou travaux (drainage ...). En cas de destruction linéaire de haie supérieure à 5 m de long, une replantation sur place ou à proximité est obligatoire de façon à compenser l'incidence sur le milieu bocager.

En cas de replantation, elles devront s'inspirer de l'annexe 0 et respecteront les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées :
- Une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences

Ces dispositions ne sont pas applicables a l'intérieur du domaine public autoroutier lié à l'A31.

[1] au titre des articles L151-23 et R151-43, R421-17 et R421-23 du Code de l'urbanisme



TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE U

La zone urbaine "U" correspond aux zones bâties du village, anciennes et récentes.

Cette zone est susceptible d'accueillir de nouvelles implantations présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, activités non nuisantes...).

Elle comprend en outre (identifiés sur les documents graphiques par un figuré spécifique) :

- des secteurs soumis à **Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)**.

Elle comporte un outre :

- un **secteur Ua** correspondant au centre historique de ***CHOREY-LES-BEAUNE*** ;
- un **secteur Uj** correspondant à des parcs, vergers, jardins ou parcelles de vignes classées en AOC, situés dans le bourg et à protéger ;
- un **secteur Up** correspondant aux équipements d'intérêt collectif existants situés à l'Est du bourg (salle des fêtes, Espace Rencontres et Loisirs).

RAPPELS

L'édification des clôtures et portails est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du Code de l'urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R421-19 à R421-25 du Code de l'urbanisme.

Certains terrains sont soumis à **l'aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter ***l'Annexe 4*** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

La commune est située en **zone de sismicité faible**. Voir ***l'Annexe 5*** – Réglementation parasismique applicable aux constructions afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

La commune est également concernée par l'existence d'un aléa lié au ruissellement de la Côte viticole[2]. Afin de tenir compte de cet aléa et limiter les dommages causés en cas de survenance de ce risque inondation, des mesures préventives sont prescrites dans le règlement de la zone. Les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer.

En application des articles L531-14 et R531-18 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.

[2] D'après l'étude datant d'avril1996 réalisée dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne, Côte viticole.



Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».
Les réseaux de transport et d'alimentation électriques sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
La hauteur, les règles de prospect et d'implantation, ainsi que d'exhaussement et d'affouillement de sol nécessaires au fonctionnement de ces réseaux ne sont pas réglementés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



SECTION U1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE U1.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols Interdits / Autorisés

a. Sont interdits / autorisés, conformément au tableau ci-dessous :

Destinations ou secteurs	Sous-destinations		
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière		Exploitation agricole	
			Exploitation forestière
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
			Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
			Entrepôt
	Bureau		



Destinations ou secteurs	Sous-destinations		
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition		
Autres usages et affectations des sols ou nature d'activités			Carrières
		Installations classées soumises à déclaration	Installations classées soumises à autorisation
			Stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs
			Dépôts de véhicules, usagés ou non
			Dépôts de matériaux usagés et les décharges
			Terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés

Sous conditions = Occupation du sol admise sous condition (voir 2. ci-dessous)

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions, et prescriptions particulières

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités ou secteurs	Conditions requises
Exploitation agricole	Seules sont admises les nouvelles constructions à usage viticole et les extensions et annexes des constructions agricoles existantes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
Industrie	Seules sont admises les sous-destinations industrielles à vocation de services à la population (menuisier, plombier, maçon, plâtrier-peintre, chauffagiste...).
En secteur Uj	Seules sont admises les extensions et annexes des constructions principales existantes d'une superficie n'excédant pas 40 m² d'emprise au sol. Le nombre maximal d'annexes est limité à 2 au sein du secteur Uj, sur une même unité foncière, les piscines n'étant pas décomptées. L'implantation de ces annexes ne pourra être distante de plus de 25 mètres du bâti principal existant sur l'unité foncière.
En secteur Up	Seuls sont admis les constructions, travaux, installations et usages d'intérêt collectif ou liés aux services publics.
Dispositions applicables au titre de l'article R151-21	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles seront appliquées individuellement pour chaque unité foncière,et non sur l'ensemble du projet.



Ensemble des destinations, affectations des sols et nature d'activités admises	Les destinations, usages et affectations des sols admises ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité, et doivent rester compatibles avec la vocation d'une zone mixte accueillant de l'habitat. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.
Installations classées	Seules sont autorisées les installations classées soumises à déclaration qui constituent des services de proximité (pressing, chaufferie urbaine...) et dont la présence n'est pas incompatible avec le voisinage d'habitations. Les ICPE viticoles ne sont pas concernées par cette disposition.
Zones de bruit liées aux infrastructures de transports terrestres (voie ferrée, RD974) portées aux documents graphiques	Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustique prévues par le Code de la construction et de l'habitation.
Éléments du patrimoine naturel, architectural, culturel ou historique identifiés sur les documents graphiques[3]	Voir titre II du présent règlement
Cadre général : réalisation de locaux habitables ou d'activités (sous-sols, caves) sous le niveau du terrain naturel, ou de la voirie jouxtant le terrain concerné	Les pétitionnaires devront mettre en oeuvre les mesures techniques de nature à prévenir toute inondation des locaux par remontée de nappe ou ruissellement extérieur à la construction.
Secteurs de ruissellement (étude de 1996 pour l'élaboration de l'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne, Côte viticole)	En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes : - les sous-sols et les remblais, autres que ceux nécessaires aux accès et aux constructions, sont interdits - le niveau des planchers utilisables sera ré-haussé (la cote retenue a minima sera la cote du terrain naturel au droit du projet majorée de 40 cm).
Bande non aedificandi reportée aux plans de zonage en raison de la présence d'un drain souterrain d'évacuation des eaux pluviales	Aucune construction n'est admise dans la bande non aedificandi reportée aux plans de zonage.
Tampon hydrographie 10 mètres (continuités écologiques et risque potentiel)	Aucune construction n'est admise dans la bande non aedificandi reportée aux plans de zonage.

[3]Au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.



Orientations d'aménagement et de programmation	L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U., telles qu'elles sont définies. En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition : - de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone ; - de prévoir le cas échéant les emprises destinées aux voiries nécessaires à la desserte des terrains rendus inaccessibles ou difficilement accessibles par une opération ; - en cas d'opération à vocation unique d'habitat, il conviendra de respecter le nombre minimal de logements à créer édicté dans la pièce n°4 relative aux O.A.P, correspondant à la densité prévue (densité nette moyenne minimale de 14 logements/ha), et dans le cas d'une opération en plusieurs tranches, que les tranches successives ou cumulées satisfassent cet objectif ; - en cas d'opérations mixtes incluant de l'habitat et des activités / services, le nombre de logements à créer sera adapté à la surface résiduelle une fois déduites les emprises d'activité, sur la base de la densité prévue dans le cadre d'une opération à vocation unique d'habitat.

SECTION U2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SOUS-SECTION U2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U2.1.1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions pré-existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée en **zone U ou en secteur Ua ci-dessous**, des extensions d'une hauteur au plus équivalente à l'existant sont autorisées afin de garantir l'intégration architecturale du bâti et sous réserve de respecter une cohérence des ensembles bâtis avec l'environnement direct.

Les toits terrasses doivent rester inaccessibles, en dehors de l'accès aux équipements techniques et de sécurité en superstructure.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder :

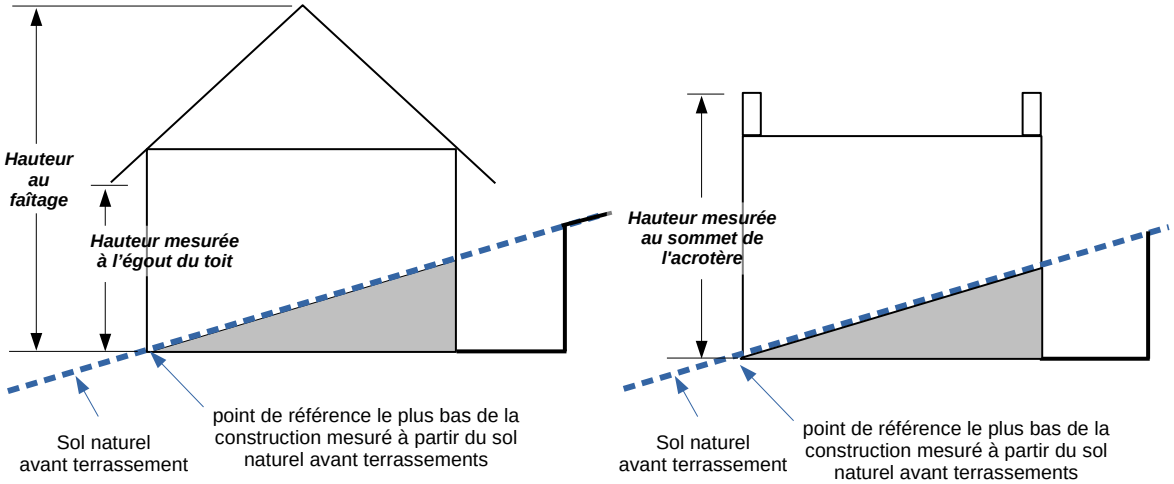
- 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, pour les constructions dotées d'une toiture traditionnelle à 2 pans ou combinaison de toitures à plusieurs pans. Pour les constructions à usage d'activité, d'intérêt collectif et de services publics, une hauteur de 7 m à l'égout du toit sera autorisée ;

- 6 m mesurés à partir du terrain naturel, au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exception du **secteur Ua** où elles sont interdites.
Pour les constructions à usage d'activité, d'intérêt collectif et de services publics, une hauteur de 7 m à l'acrotère sera autorisée.

POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES (ACTIVITÉS VITICOLES, CUVERIES...) :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder **9 m au sommet de la construction**.





La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

Dans tous les cas, tout projet d'urbanisation devra prendre en compte la topographie du site sur lequel il est projeté et maîtriser les hauteurs bâties, compatibles avec les perceptions lointaines et avec le bâti environnant (épannelage).

ARTICLE U2.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation est libre, **hors secteur Ua**.

En secteur Ua : En l'absence de murs en alignement sur rue, si les constructions sont en ordre continu, l'implantation se fera à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions contiguës à la parcelle de projet, ou à un alignement compris entre l'un des deux alignements contigus.
Si les constructions sont en ordre semi-continu ou discontinu, l'implantation des constructions se fera soit dans le prolongement de l'alignement contigu, soit à une distance maximale de 8 mètres par rapport à l'emprise publique des voies.
En présence de parcelles bordées par un ou plusieurs murs anciens présentant un intérêt patrimonial, en alignement sur rue, les constructions devront s'implanter en arrière, au gré des possibilités, sans recul imposé.

En outre, de façon générale (U, Ua) : Un recul différent pourra le cas échéant être prescrit pour des motifs de sécurité, visibilité, angle de rue, dénivelé, circulation piétonne, etc.
Des implantations différentes seront également possibles en cas de configuration parcellaire, de bâti préexistant, de reconstruction après sinistre, de retour d'une construction implantée pour tout ou partie à l'alignement, de murs anciens à préserver, ou de topographie rendant la règle ci-dessus inopérante (par exemple présence d'une construction ou d'annexes déjà implantées à moins de 8 mètres de la voie – dans ce cas un recul plus important ou différent sera admis afin de permettre la réalisation du projet visé).

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc.…) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, services de voirie...).



ARTICLE U2.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).

Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle ci-dessus.

Les constructions dont la hauteur totale excède 8 mètres devront obligatoirement respecter un recul par rapport aux limites séparatives des unités foncières voisines si ces dernières abritent une habitation (construction sur limite interdite).

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.…) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, services de voirie...).

ARTICLE U.2.1.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Un recul minimal de 4 mètres entre deux constructions non contiguës devra être assuré.

ARTICLE U2.1.5 – OBJECTIFS DE CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE ATTENDUS

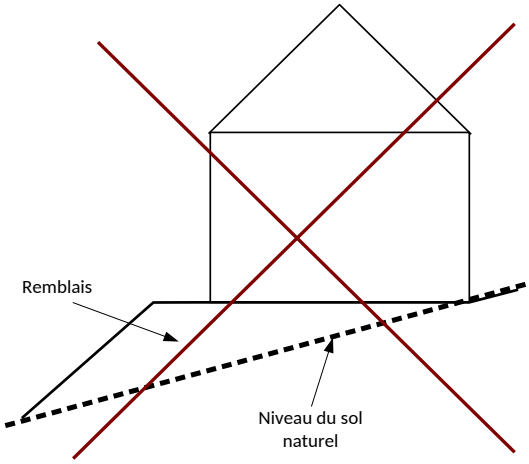
Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

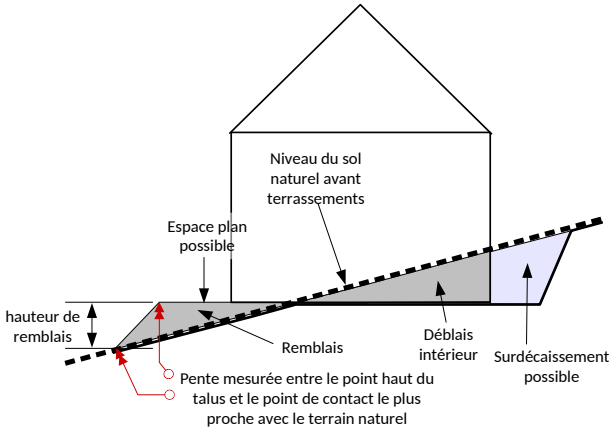
- L'implantation générale des constructions s'inscrira en cohérence avec l'orientation, le recul sur voiries, la disposition générale des constructions environnantes ;
- Les constructions présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- Les annexes telles que garages, remises, celliers, etc... d'une emprise au sol supérieure à 20 m^2 ne devront être que le complément naturel du bâti principal ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux ;
- Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine ou principale. Les autres constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux. Sont toutefois interdits tout pastiche d'architecture pseudo-régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région ;
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement ;
- L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des constructions traditionnelles (hangars, salle des fêtes…) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti ;
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement ;
- Le principe général commun à toutes les constructions est l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des remblais. La conception des constructions principales et annexes devra être adaptée à la



morphologie du terrain naturel, de façon à éviter au maximum les remblais au droit de la construction. Les constructions sur pente seront réalisées avec un décaissement permettant, le cas échéant, de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous). Les constructions sur butte de terre et les talus artificiels sont interdits, sauf pour des raisons techniques liées à l'isolation des cuveries utilisées par la profession viticole.



NON



OUI

SOUS-SECTION U2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U2.2.1 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLÔTURES

1) Dispositions générales :

En application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles dans le cas d'une utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et en cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (les dispositifs, matériaux ou procédés concernés sont visés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme).

Équipements publics :
Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

Ouvrages techniques :
Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.



2) Caractéristiques architecturales des façades, percements

Dispositions générales (U, Ua) :

Les enduits et coloris s'inspireront des couleurs de référence contenues à l'annexe 8.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (beige, sable, gamme des ocres...).

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut non recouverts ou enduits.

Les teintes des menuiseries extérieures seront choisies dans les palettes traditionnelles, à savoir :
- couleurs pastel, gris, beiges, brun léger et ocres locales ;
- les couleurs vives, le noir et le blanc sont interdits ;
- les portes d'entrée pourront posséder une teinte soutenue qui pourra être différente des teintes des autres menuiseries ;
- les ferrures et pentures auront la même couleur que les menuiseries extérieures sur lesquelles elles sont posées (portes, fenêtres ou volets).

En secteur Ua :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites ou habillées, à l'exception des pierres et éléments de modénature destinés dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,…).

•

Le bois, la brique, le verre et le métal, ainsi que les matériaux contemporains de qualité pourront être utilisés à condition d'être intégrés avec soin à l'architecture et de s'harmoniser avec la typologie des constructions anciennes à caractère patrimonial.

De manière générale, les ouvertures pratiquées dans les façades devront être plus hautes que larges, sauf vitrines de commerces en rez-de-chaussée.

Menuiseries :
Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les menuiseries anciennes seront conservées ou remplacées à l'identique (nombre et formes des carreaux, profil du jet d'eau...). Les menuiseries PVC seront remplacées par des menuiseries des types décrits ci-dessous.

Pour les nouvelles menuiseries, seules le bois ou l'aluminium sont autorisés, ainsi que les contrevents ou volets battants, en bois à lames verticales, sans écharpe, pleins ou persiennes.

Les volets roulants et coffres de volets roulants rapportés extérieurementsont interdits, ainsi que l'utilisation du PVC ou polycarbonate..

Serrureries :
Pour l'existant, les serrureries seront remplacées à l'identique, sauf pour le PVC.



Pour les nouvelles serrureries et ferronneries, sont interdits le PVC et matériaux d'imitation.
Les couleurs des serrureries et garde-corps seront préférentiellement peints d'une couleur foncée, à base de rouge, de vert, de brun ou de gris. Les couleurs vives, le noir et le blanc sont interdits.

Portes de garage :
Les existants seront remplacés à l'identique, sauf pour le PVC, auquel cas on se reportera aux dispositions ci-dessous.
Les nouvelles portes de garage seront en bois d'aspect naturel, à lames verticales. Les portes sectionnelles blanches sont interdites.
Les portes de garage seront de couleur pastel, gris, beiges, brun léger ou ocres locales. Les couleurs vives, le noir et le blanc sont interdits.
Les ferrures et pentures seront de même couleur que les menuiseries extérieures sur lesquelles elles sont posées (portes).

Hors secteur Ua (reste de la zone U) :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites ou habillées, avec ou sans peinture.

De manière générale, les ouvertures pratiquées dans les façades devront être plus hautes que larges, sauf vitrines commerciales de rez-de-chaussée.

Menuiseries :

Les profils et sections des menuiseries extérieures devront être proches de ceux du bois.
Les volets roulants ne sont autorisés que s'ils utilisent la même couleur que la menuiserie, et que le coffre est entièrement intégré à l'intérieur.

3) Caractéristiques architecturales des toitures

Dispositions générales (U, Ua) :

Les toitures présenteront un plan majoritairement rectangulaire.

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à plusieurs pans. Les toitures à quatre pans sont également autorisées, à condition que la construction concernée ait une longueur minimale de 15 m.

Les toitures à un seul pan sur volume isolé sont interdites. Elles ne sont autorisées que pour les annexes accolées sur un ou d'autres bâtiments, ou à un mur de clôture. Ainsi, elles peuvent être admises en cas d'extension de constructions principales, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Pentes tuile : 70 à 125 % (35 à 51°) ou suivant dominante du secteur pour cas exceptionnel à justifier
Pentes ardoise : 50 à 170 % (27 à 60°) ou suivant dominante du secteur pour cas exceptionnel à justifier
Pente brisis : de 70° à 80° minimum pour les toits mansardés.

Faibles pentes : Elles sont interdites sauf pour terrasson existant.

Pentes zinc : Admise pour projets contemporains de 5 à 50 % (3 à 30°) et sur terrasson existant.

Les étages en attique sont interdits.



Toitures terrasses sur volume principal
Elles ne sont autorisées que si les conditions suivantes sont réunies :
- justifiée par un projet contemporain s'intégrant dans une cohérence de composition architecturale d'ensemble
- non accolée à un immeuble REPÉRÉ du patrimoine (les 3 premières catégories du titre 2 de l'AVAP),
- inaccessibles
- sans garde-corps en serrurerie
- ligne de vie invisible
- hauteur acrotère inférieure à égout mitoyen le plus proche et le plus bas

En secteur Ua :

Forme des toitures :
Simple, majoritairement à 2 longs pans, avec possibilités de lucarnes, croupes et de toitures en pavillons.

Les vérandas sont interdites sauf validation par l'ABF.

Hors secteur Ua (reste de la zone U) :

Les toitures devront rechercher des formes simples ou plus complexes avec une recherche d'équilibre des volumes ;

Les vérandas sont autorisées en rez-de-chaussée pour des formes simples. Les autres volumétries de projet devront être étudiées avec l'ABF.

4) Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures seront adaptées à l'esprit de la maison qu'elles accompagnent.

En zone U, et en secteur Ua :
Les clôtures existantes (murs, piliers, grilles) devront être conservées, restaurées ou reconstruites à l'identique, sauf si elles sont remplacées par une nouvelle construction.

Sont interdits :
- Le PVC et l'aluminium de teinte naturelle,
- Les clôtures de couleurs vives, et de couleurs primaires pures (rouge magenta, bleu cyan, jaune).

En secteur Ua uniquement :
Nouvelles clôtures situées à l'alignement sur rue :
• hauteur maximale = 2,00m prise à l'alignement du côté de la voie publique
• seuls 2 formes de clôtures autorisées :
- constituées de mur en pierres rejointoyées et alignées en hauteur sur les murs mitoyens existants, de clôtures ou de soutènement (inférieurs à 2m)
- constituée par un mur bahut (de 0,80m à 1,20m de hauteur maximale) en pierres rejointoyées + grille en serrurerie, ou grillage simple, au dessus
• Piliers en pierres : section minimum 40x40cm, hauteur maximum = 2,20m
• Portes et portails en bois ou en métal, peint

Sont interdits :
- Les panneaux de bois à lames horizontales,
- Les pare-vues en bois en lames tressées,
- Les panneaux de treillis soudés en métal de couleur verte.

Dans le reste de la zone U, hors secteur Ua :
Nouvelles clôtures situées à l'alignement sur rue :
• hauteur maximale = 2,00m prise à l'alignement du côté de la voie publique
• seuls 2 formes de clôtures autorisées :



- constituées de mur en pierres rejointoyées et alignées en hauteur sur les murs mitoyens existants, de clôtures ou de soutènement (inférieurs à 2m)
- constituée par un mur bahut (de 0,80m à 1,20m de hauteur maximale) en pierres rejointoyées + grille en serrurerie, ou grillage simple, au dessus
• Piliers en pierres : section minimum 40x40cm, hauteur maximum = 2,20m
• Portes et portails en bois ou en métal, peint
• Clôture grillagée souple doublée d'une haie vive d'essence locale, grillage souple de couleur acier ou de couleur sombre.

Des adaptations mineures, telles que déplacement ou percement de porte et de portail, sont possibles, en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

ARTICLE U2.2.2 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions devront s'inspirer des préconisations de ***l'Annexe 7****.*

En secteur Ua :
L'isolation par l'extérieur des façades des constructions anciennes et de leurs extensions est autorisée, à condition que le volume final respecte les gabarits traditionnels, et que le traitement des façades présente la même qualité de mise en oeuvre (enduit, menuiseries, détails architecturaux) que celle des constructions d'origine.

Par ailleurs, au sein de la zone U, la conception des constructions devra privilégier une approche bioclimatique visant à optimiser les apports solaires passifs, la gestion des ombres, la ventilation naturelle et la compacité des volumes bâtis, afin de limiter les besoins énergétiques des bâtiments.

Dans cette perspective, l'usage de matériaux biosourcés, géosourcés ou issus de filières locales, tels que le bois ou les matériaux d'origine végétale, est encouragé pour la réalisation des constructions et de leurs aménagements. Le recours à ces matériaux participe à la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments et à la valorisation des ressources locales, tout en favorisant une meilleure intégration architecturale dans le contexte paysager et bâti.

Les projets de construction ou de réhabilitation veilleront également à prendre en compte les principes de sobriété énergétique, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de confort d'été, notamment par l'orientation des bâtiments, la protection solaire des façades et le maintien ou la création de surfaces végétalisées.

ARTICLE U2.2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Certains éléments de paysage et de patrimoine naturel protégés sont identifiés aux plans de zonage (VOIR TITRE II DU PRÉSENT RÈGLEMENT).

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les haies seront constituées d'arbustes d'essences locales (charmille, noisetier, lilas...), et pourront s'inspirer de ***l'Annexe 0.***



ARTICLE U2.2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La conception des aires de stationnement devra permettre l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Pour les nouveaux logements, le nombre des aires de stationnement sera de 2 places au minimum par logement.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernée(s).

La taille d'une place de stationnement individuelle est de 5m x 2,50m (12,50 m^2).
Toutefois, lors de la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public, la surface à prendre en compte pour 1 place de stationnement est de 25 m^2 (12,5 m^2 de stationnement +12,5 m^2 de dégagement).

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants, sauf augmentation de plus de 50 % du nombre de logements initial pour des unités foncières abritant plus de 4 logements. Seul les logements supplémentaires feront dans ce cas l'objet de l'obligation réglementaire de créer 2 places par logement (exemple : passage de 4 à 6 logements pour une unité disposant de 5 places de stationnement => seuls les deux logements supplémentaires donneront lieu à la création d'un stationnement supplémentaire soit 4 places pour un total de 9 places à l'issue de l'opération).

Articles L151-33, L151-34, L151-35, L111-19, L111-20 et L111-21 du Code de l'urbanisme : Voir ***l'Annexe 6***

SECTION U3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 - Accès

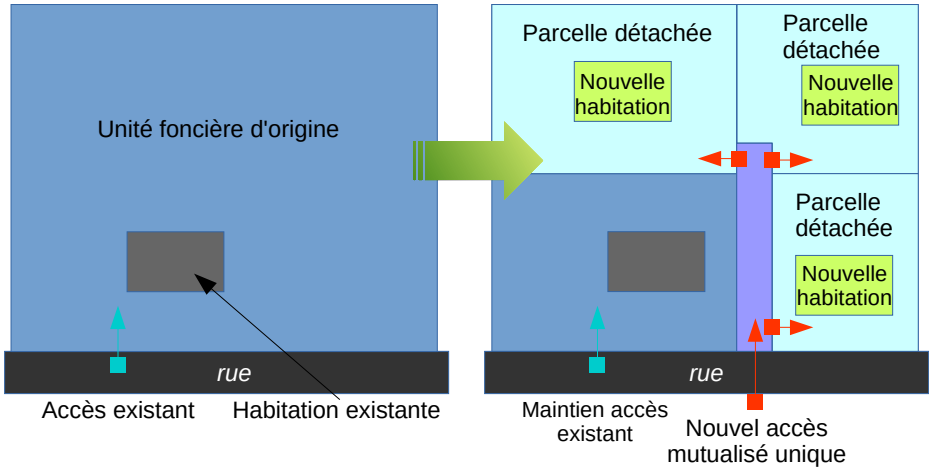
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :
– dégager la visibilité vers la voie,
– permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.



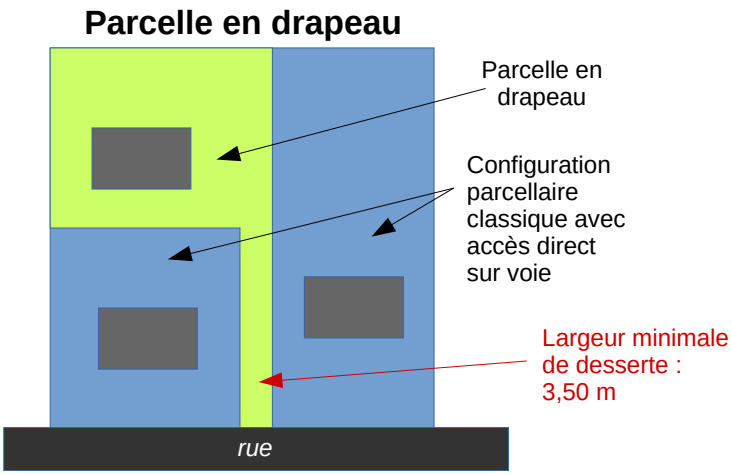
En cas de division parcellaire, et de détachement de plus d'une parcelle à partir d'une même unité foncière – ou d'accès à plus d'un logement (notamment pour les parcelles en drapeau), une mutualisation de l'accès sera exigée (accès unique) pour les parcelles issues de la division et ne supportant pas de construction principale préexistante à la division opérée.

Mutualisation des accès en cas de division parcellaire multiple





En cas de division parcellaire, et notamment pour les parcelles en drapeau situées en second rideau, la largeur minimale de la voie privative de desserte sera de 3,50 mètres.
En cas de création de lotissement, ou de division au-delà de 3 parcelles la largeur d'emprise de voirie minimale sera de 5 mètres (incluant chaussée + trottoirs, caniveaux, stationnement éventuel, aménagements divers, etc.).



2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, et de lutte contre l'incendie, conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier les véhicules de service (enlèvement ordures ménagères...) ou de secours (aires de 1/2 tour conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI).

ARTICLE U3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

1.1. - Les constructions à usage domestique qui le requièrent doivent être raccordées au réseau de distribution d'eau potable (sauf forages à demander suivant les dispositions en vigueur). Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente (ou forages suivant dispositions en vigueur).
Tous les raccordements autorisés seront soumis aux prescriptions techniques de la Collectivité compétente et aux capacités de fourniture en eau de celle-ci.

1.2 - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Ces installations doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour...), et être conformes au Règlement de Service de la Collectivité compétente en matière d'Eau Potable.



2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Les constructions à usage domestique seront assainies en fonction de leur situation au regard du zonage d'assainissement.

Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une autorisation spéciale de déversement et éventuellement une Convention spéciale de déversement.

Tous les raccordements autorisés seront soumis aux prescriptions techniques de la Collectivité compétente.

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément au Règlement de Service de la Collectivité compétente en matière d'Assainissement Collectif.

En zone d'assainissement non collectif, toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le Règlement de Service de la Collectivité compétente en matière d'Assainissement compétente en matière de S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Un raccordement des éventuelles constructions au réseau public est admis s'il est présent à proximité.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Cette autorisation fixe la durée, les caractéristiques et les conditions de surveillance du déversement, et peut notamment comporter l'obligation de soumettre ce dernier à un pré-traitement.

2-2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Principes généraux
Le principe de gestion privilégié est la limitation des écoulements à la source par l'emploi de techniques telles que chaussées drainantes, toitures végétalisées…
De plus il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.
La mise en place d'ouvrages de décantation en tête de procédé pourra également être exigée afin de limiter au maximum la circulation d'eau chargée (boues, cailloux, matières en suspension).
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Gestion des Eaux Pluviales (EP)
Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales générées par l'opération d'aménagement, il est exigé l'infiltration à la parcelle et, à défaut, la rétention des eaux pluviales.

Les dispositions spécifiques destinées à la mise en oeuvre d'un traitement à la parcelle prendront notamment en compte le règlement d'intervention voté en conseil communautaire de 01/12/2022. A défaut d'entrer dans le champ d'application du règlement d'intervention, elles respecteront les règles ci-dessous :

Séparation des eaux usées et des eaux pluviales
Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures…), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings…).



Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant infiltration/rétention/rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 mètres carrés y compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (noues paysagères…).
En cas de prétraitement par un système de séparateur hydrocarbures, celui sera entretenu régulièrement afin d'assurer un traitement optimal.

Infiltration
L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.
La méthodologie est présentée en annexe (Annexes sanitaires voir plus bas).
Il est recommandé de privilégier les ouvrages à ciel ouvert (jardin de pluie, bassin végétalisé, noue).
Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, bassins d'infiltration…
Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré.

Rétention
Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation devra être mis en œuvre avant rejet en dehors de la parcelle. Les règles de dimensionnement sont exposées au paragraphe suivant et en annexes sanitaires.

Rejet (si la gestion à 100% par infiltration seule n'est pas possible)
Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire post régulation sera dirigé en priorité vers le milieu naturel superficiel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif.
La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.
Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que l'aménageur dispose de solutions alternatives de gestion, notamment par le biais de l'infiltration. L'aménageur pourra ainsi argumenter sa demande de rejet avec une étude de sols.
Le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement :

- le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ;
- la qualité des effluents de doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4.5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire.
Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Mesures spécifiques
Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situées au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.
En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.
La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexes sanitaires et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.
Dans le cas d'une nappe phréatique vulnérable (risques de pollution, enjeux quant à l'usage de l'eau, périmètre de protection…) la collectivité peut proscrire la solution d'infiltration ou la subordonner à des prescriptions particulières en matière de prétraitement, de prévention des pollutions accidentelles, de suivi et contrôle des installations.



Cas des projets et aménagements de très faible importance

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 mètres carrés
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 mètre cube
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés

3 – Electricité et télécommunications

Pour les constructions et opérations soumises à permis de construire ou à permis d'aménager les réseaux électriques seront enterrés, ou dissimulés au mieux le long des façades.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.



CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE UY

La zone UY correspond à plusieurs sites abritant des activités commerciales, hôtelières ou artisanales situées le long de la RD974 ou en limite avec la commune voisine de Ladoix-Serrigny.

RAPPELS

L'édification des clôtures et portails est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du Code de l'urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R421-19 à R421-25 du Code de l'urbanisme.

Certains terrains sont soumis à l'**aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter ***l'Annexe 4*** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

La commune est située en **zone de sismicité faible**. Voir ***l'Annexe 5*** – Réglementation parasismique applicable aux constructions afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

La commune est également concernée par l'existence d'un aléa lié au ruissellement de la Côte viticole[4]. Afin de tenir compte de cet aléa et limiter les dommages causés en cas de survenance de ce risque inondation, des mesures préventives sont prescrites dans le règlement de la zone. Les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer.

En application des articles L531-14 et R531-18 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.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».
Les réseaux de transport et d'alimentation électriques sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
La hauteur, les règles de prospect et d'implantation, ainsi que d'exhaussement et d'affouillement de sol nécessaires au fonctionnement de ces réseaux ne sont pas réglementés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

[4] D'après l'étude datant d'avril1996 réalisée dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne, Côte viticole.



SECTION UY.1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UY.1.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols Interdits / Autorisés

a. Sont interdits / autorisés, conformément au tableau ci-dessous :

Destinations ou secteurs	Sous-destinations		
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière			Exploitation agricole
			Exploitation forestière
Habitation		Logement	
			Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		
		Restauration	
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
			Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
			Salles d'art et de spectacle
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		



Destinations ou secteurs	Sous-destinations		
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
			Centre de congrès et d'exposition
Autres usages et affectations des sols ou nature d'activités			Carrières
			Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants
			Dépôts de véhicules usagés
			Dépôts de matériaux usagés et les décharges
			Terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés

Sous conditions = Occupation du sol admise sous condition (voir 2. ci-dessous)

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions, et prescriptions particulières

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités ou secteurs	Conditions requises
Ensemble des destinations, affectations des sols et nature d'activités admises	Les constructions et installations, quelle que soit leur destination, doivent respecter la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, réglementation environnement...). Les destinations, usages et affectations des sols admises ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité. Leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires à l'installation.
Habitation	Seuls sont admis les logements nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone, à condition d'être intégrés au volume des constructions concernées, dans la limite de 60 m2 de surface de plancher / logement, et les extensions mesurées des habitations existantes.
Restauration, enseignement	Seuls sont admises les constructions et installations à destination de restauration ou d'enseignement liées et nécessaires aux activités admises sur la zone (restauration d'entreprise, enseignement professionnel...).
Zones de bruit liées aux infrastructures de transports terrestres (RD974) portées aux documents graphiques	Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustique prévues par le Code de la construction et de l'habitation.



Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités ou secteurs	Conditions requises
Secteurs de ruissellement (étude de 1996 pour l'élaboration de l'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne, Côte viticole)	En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes : - les sous-sols et les remblais, autres que ceux nécessaires aux accès et aux constructions, sont interdits - le niveau des planchers utilisables sera ré-haussé (la cote retenue a minima sera la cote du terrain naturel au droit du projet majorée de 40 cm).
Tampon hydrographie 10 mètres (continuités écologiques et risque potentiel)	Aucune construction n'est admise dans la bande non aedificandi reportée aux plans de zonage.

SECTION UY.2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SOUS-SECTION UY.2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UY.2.1.1 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % maximum.

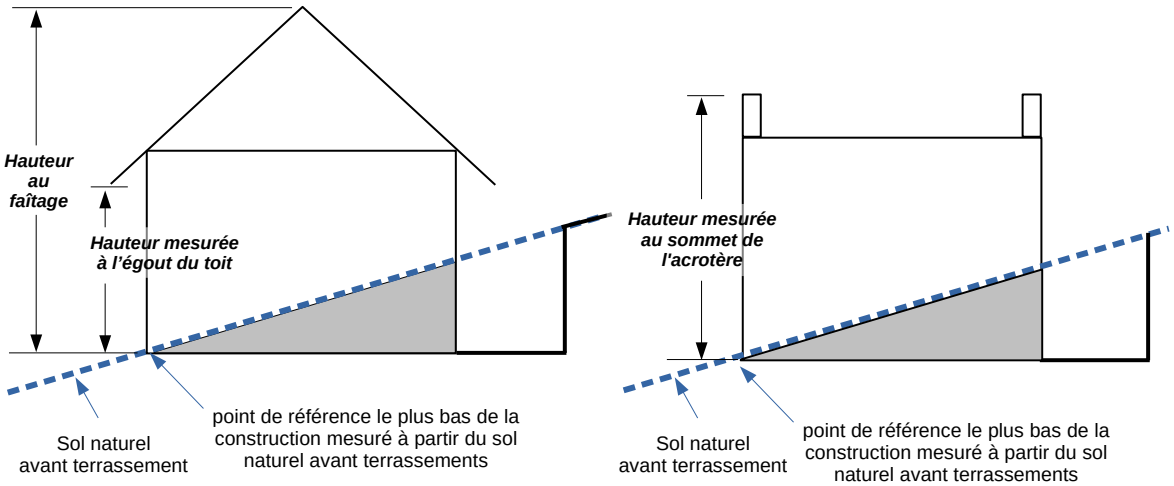
ARTICLE UY.2.1.2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne doit pas excéder :

- **le long de la RD974** : 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère
- **le long des autres voies** : 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions pré-existantes présentant une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone, des extensions d'une hauteur au plus équivalente à l'existant sont autorisées afin de garantir l'intégration architecturale du bâti.





La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

Dans tous les cas, tout projet d'urbanisation devra prendre en compte la topographie du site sur lequel il est projeté et maîtriser les hauteurs bâties, compatibles avec les perceptions lointaines et avec le bâti environnant (épannelage).

ARTICLE UY.2.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations s'implanteront avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux limites d'emprise publique de la RD974 ;
- 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique des autres voies publiques ou privées.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc.…) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, services de voirie...).

ARTICLE UY.2.1.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations s'implanteront à 10 mètres au moins des limites séparatives des unités foncières si l'unité foncière voisine est en zone à vocation dominante d'habitat.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.…) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, services de voirie...).



ARTICLE UY.2.1.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

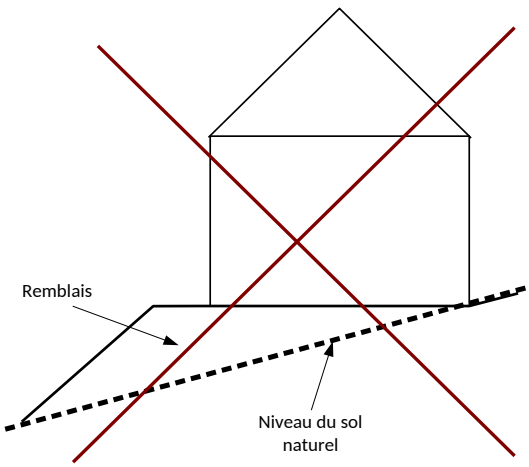
Un recul minimal de 4 mètres entre deux constructions non contiguës devra être assuré.

ARTICLE UY.2.1.6 – OBJECTIFS DE CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE ATTENDUS

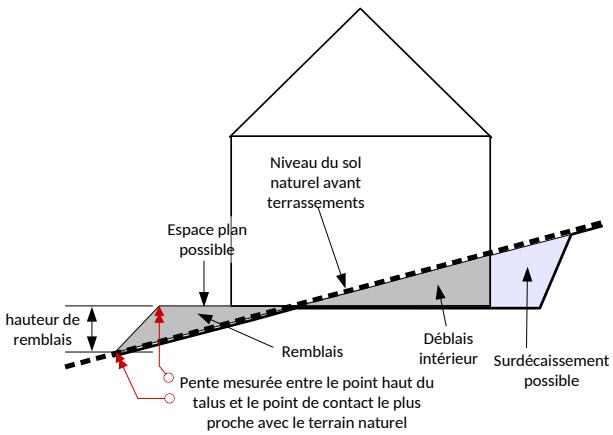
- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

- Elles respecteront les principes suivants :

- L'implantation générale des constructions s'inscrira en cohérence avec l'orientation, le recul sur voiries, la disposition générale des constructions environnantes ;
- Le principe général commun à toutes les constructions est l'adaptation à la pente et la limitation au maximum des remblais. La conception des constructions principales et annexes de plus de 20 m^2 devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter au maximum les remblais au droit de la construction. Les constructions sur pente seront construites avec un décaissement permettant, le cas échéant, de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous) ;
- Sauf nécessité technique justifiée, liée à la fonction de la construction ou de l'installation, les constructions sur butte de terre sont interdites ;
- Les exhaussements de sol autour d'une construction ne pourront excéder 1 m de haut, et la pente des talus restera inférieure à 10 %. En cas d'exhaussement lié à l'édification d'une construction, les rattrapages de pente pourront également se faire par plusieurs terrasses étagées et délimitées par des murs de soutènements n'excédant pas une hauteur totale cumulée de 1 m.



NON



OUI



SOUS-SECTION UY.2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UY.2.2.1 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLÔTURES

1) Dispositions générales :

En application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles dans le cas d'une utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et en cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (les dispositifs, matériaux ou procédés concernés sont visés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme).

Équipements publics :
Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

Ouvrages techniques :
Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

2) Caractéristiques architecturales des façades

• L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits ou peints est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

• Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

• Est interdit en façade l'emploi de la tôle ondulée brute et de plaques ondulées de fibres-ciment teinte naturelle ou de tout matériau similaire d'aspect. Pour les constructions à usage d'activités de toute nature, pourront être utilisés des bardages couleurs (tôle laquée...) ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

• Les constructions utiliseront les matériaux suivants ou tout matériau d'aspect similaire : béton, brique de terre cuite ou de béton, parpaings enduits, bois (bardages bois autoclavés), ou des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc…).

• Les façades seront rythmées par l'usage des matériaux, aspects et coloris, avec une large part données aux surfaces vitrées. Les bardages bois (ou aspect bois) devront être utilisés pour la réalisation de dispositifs de protection contre l'ensoleillement excessif (fonction bio-climatique passive limitant le recours à la climatisation).

3) Caractéristiques architecturales des toitures

– Est interdit en toiture comme en façade l'emploi de la tôle ondulée brute et de plaques ondulées de fibres-ciment teinte naturelle ou de tout matériau similaire d'aspect.
– La couleur des matériaux de couverture sera de teinte mate.
– L'usage de toitures végétalisées et/ou de systèmes de récupération ou de réemploi des eaux de pluie pour tout ou partie des constructions sera imposé sur au moins 20 % de leur surface de toiture (hors débords ou éléments architecturaux spécifiques : casquettes, ajouts, cheminements piétons couverts longeant le bâti, etc.).



4) CLÔTURES

- Seules sont réglementées les clôtures sur rue.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide, éventuellement doublé d'une haie vive (voir espèces préconisées à ***l'Annexe 0***), d'une hauteur maximum de 2,00 m.
- La disposition ou la hauteur des clôtures pourra être soumise à des conditions particulières pour des motifs fonctionnels ou de sécurité.

ARTICLE UY.2.2.2 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions devront s'inspirer des préconisations de ***l'Annexe 7***.

La conception du bâti veillera à respecter des orientations ou ouvertures de baies, installations de dispositifs à claire-voie, ou autres, permettant de maximiser l'éclairage naturel tout en limitant les expositions trop fortes au rayonnement solaire en été.
Ainsi, la conception des constructions devra privilégier une approche bioclimatique visant à optimiser les apports solaires passifs, la gestion des ombres, la ventilation naturelle et la compacité des volumes bâtis, afin de limiter les besoins énergétiques des bâtiments.

Dans cette perspective, l'usage de matériaux biosourcés, géosourcés ou issus de filières locales, tels que le bois ou les matériaux d'origine végétale, est encouragé pour la réalisation des constructions et de leurs aménagements. Le recours à ces matériaux participe à la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments et à la valorisation des ressources locales, tout en favorisant une meilleure intégration architecturale dans le contexte paysager et bâti.

Les projets de construction ou de réhabilitation veilleront également à prendre en compte les principes de sobriété énergétique, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de confort d'été, notamment par l'orientation des bâtiments, la protection solaire des façades et le maintien ou la création de surfaces végétalisées.

L'installation de panneaux solaires sur toiture plate ou de très faible pente (moins de 5%) ne sera pas décomptée dans la hauteur totale du bâti si elle n'excède pas 1,50 mètres en surélévation de l'acrotère des constructions. Ces dispositifs seront intégrés à la pente du toit pour les toitures dépassant 5 % de pente.

ARTICLE UY.2.2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les limites de la zone avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum) ou agrémentées de haies de type champêtre.

Les aires de stationnement à l'air libre de 6 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités, y compris sur emprises privées), doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 6 emplacements.

Si les constructions et installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, peut être prescrite la plantation d'écrans végétaux. Ils seront composés



d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au règlement.

Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

Pour la constitution de haies, on s'inspirera utilement de ***l'Annexe 0.***

ARTICLE UY.2.2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La conception des aires de stationnement devra permettre l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Des aires de stationnement pour les cycles non motorisés (vélos ou VAE) seront intégrées à l'aménagement, à proximité des entrées principales des constructions accueillant du public. Le nombre de places pour les vélos et VAE devra être d'au moins 10 % du nombre total de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés à l'intérieur de ce même périmètre.

Les aires de stationnement seront enherbées ou constituées de matériaux drainants permettant de réduire les rejets d'eaux de ruissellement, ou accompagnées de dispositifs d'infiltration et/ou de rétention des eaux de pluies et de rejet à débit régulé (dans les conditions prévues par l'article 3.2).

Articles L151-33, L151-34, L151-35, L111-19, L111-20 et L111-21 du Code de l'urbanisme : Voir ***l'Annexe 10.***

SECTION UY.3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UY.3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :

- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- dégager la visibilité vers la voie.

Les constructions à créer seront desservies par des accès de 6 mètres de profondeur au moins. Pour les extensions de constructions existantes entraînant un accroissement de trafic, l'obtention du permis de construire pourra être conditionnée par l'amélioration des accès existants.



2 - Voirie

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

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, et de lutte contre l'incendie, conformes au règlement départemental de défense incendie (RDDECI).

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier les véhicules de service (enlèvement ordures ménagères...) ou de secours (aires de 1/2 tour conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI).

ARTICLE UY.3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

1.1. - Les constructions à usage domestique qui le requièrent doivent être raccordées au réseau de distribution d'eau potable (sauf forages à demander suivant les dispositions en vigueur). Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente (ou forages suivant dispositions en vigueur).
Tous les raccordements autorisés seront soumis aux prescriptions techniques de la Collectivité compétente et aux capacités de fourniture en eau de celle-ci.

1.2 - Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toute substance non désirable.

Ces installations doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour...), et être conformes au Règlement de Service de la Collectivité compétente en matière d'Eau Potable.

2 - Assainissement

2-1 - Eaux usées

Les constructions à usage domestique seront assainies en fonction de leur situation au regard du zonage d'assainissement.

Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une autorisation spéciale de déversement et éventuellement une Convention spéciale de déversement.

Tous les raccordements autorisés seront soumis aux prescriptions techniques de la Collectivité compétente.

En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément au Règlement de Service de la Collectivité compétente en matière d'Assainissement Collectif.

En zone d'assainissement non collectif, toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le Règlement de Service de la Collectivité compétente en matière d'Assainissement compétente en matière de S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Un raccordement des éventuelles constructions au réseau public est admis s'il est présent à proximité.



L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

Cette autorisation fixe la durée, les caractéristiques et les conditions de surveillance du déversement, et peut notamment comporter l'obligation de soumettre ce dernier à un pré-traitement.

2-2 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Principes généraux
Le principe de gestion privilégié est la limitation des écoulements à la source par l'emploi de techniques telles que chaussées drainantes, toitures végétalisées…
De plus il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.
La mise en place d'ouvrages de décantation en tête de procédé pourra également être exigée afin de limiter au maximum la circulation d'eau chargée (boues, cailloux, matières en suspension).
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Gestion des Eaux Pluviales (EP)
Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales générées par l'opération d'aménagement, il est exigé l'infiltration à la parcelle et, à défaut, la rétention des eaux pluviales.

Les dispositions spécifiques destinées à la mise en oeuvre d'un traitement à la parcelle prendront notamment en compte le règlement d'intervention voté en conseil communautaire de 01/12/2022. A défaut d'entrer dans le champ d'application du règlement d'intervention, elles respecteront les règles ci-dessous :

Séparation des eaux usées et des eaux pluviales
Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures…), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings…).
Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant infiltration/rétention/rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 mètres carrés y compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (noues paysagères…).
En cas de prétraitement par un système de séparateur hydrocarbures, celui sera entretenu régulièrement afin d'assurer un traitement optimal.

Infiltration
L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée par les aménageurs.
La méthodologie est présentée en annexe (Annexes sanitaires voir plus bas).
Il est recommandé de privilégier les ouvrages à ciel ouvert (jardin de pluie, bassin végétalisé, noue).
Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, bassins d'infiltration…
Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré.

Rétention
Dans les cas où l'infiltration s'avère impossible ou insuffisante, un ouvrage de rétention/régulation devra être mis en œuvre avant rejet en dehors de la parcelle. Les règles de dimensionnement sont exposées au paragraphe suivant et en annexes sanitaires.

Rejet (si la gestion à 100% par infiltration seule n'est pas possible)
Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dument justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire post



régulation sera dirigé en priorité vers le milieu naturel superficiel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif.
La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.
Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que l'aménageur dispose de solutions alternatives de gestion, notamment par le biais de l'infiltration. L'aménageur pourra ainsi argumenter sa demande de rejet avec une étude de sols.
Le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement :

- le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ;
- la qualité des effluents de doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4.5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire.
Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Mesures spécifiques
Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situées au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.
En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.
La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexes sanitaires et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.
Dans le cas d'une nappe phréatique vulnérable (risques de pollution, enjeux quant à l'usage de l'eau, périmètre de protection…) la collectivité peut proscrire la solution d'infiltration ou la subordonner à des prescriptions particulières en matière de prétraitement, de prévention des pollutions accidentelles, de suivi et contrôle des installations.

Cas des projets et aménagements de très faible importance
Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :
- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 mètres carrés
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 mètre cube
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés

3 – Electricité et télécommunications

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement des différentes opérations devra prévoir le raccordement des futures constructions aux technologies haut-débit (fibre optique...). A cet effet, les voiries nouvelles seront doublées de fourreaux permettant le passage du réseau haut-débit desservant les unités foncières concernées, et ces dernières dotées de chambres et coffrets de raccordement adaptés, y compris si cette technologie n'existe pas à proximité immédiate à la date de l'opération envisagée.

Zone UY





TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

C'est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

La zone agricole comprend un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), le **secteur Ac**, destiné à l'implantation d'un abri de chasse et de randonnée.

Elle comporte par ailleurs **un secteur An**, strictement inconstructible, à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes, pour des raisons d'ordre écologique et/ou paysager, et en raison de la protection des zones de vignoble protégées.

Elle comprend, en outre, identifiés par un figuré spécifique au zonage du P.L.U. :

- des **éléments d'intérêt écologique** (éléments végétaux …) à protéger

RAPPELS

L'édification des clôtures et portails est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du Code de l'urbanisme), sauf à l'intérieur des emprises du domaine public autoroutier.

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R421-19 à R421-25 du Code de l'urbanisme.

Certains terrains sont soumis à l'**aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter ***l'Annexe 4*** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

La commune de ***CHOREY-LES-BEAUNE*** est située en **zone de sismicité faible**. Voir ***l'Annexe 5*** – Réglementation parasismique applicable aux constructions afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

La commune est également concernée par l'existence d'un aléa lié au ruissellement de la Côte viticole[5]. Afin de tenir compte de cet aléa et limiter les dommages causés en cas de survenance de ce risque inondation, des mesures préventives sont prescrites dans le règlement de la zone. Les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer.

En application des articles L531-14 et R531-18 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.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du

[5] D'après l'étude datant d'avril1996 réalisée dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne, Côte viticole.



même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».
Les réseaux de transport et d'alimentation électriques sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
La hauteur, les règles de prospect et d'implantation, ainsi que d'exhaussement et d'affouillement de sol nécessaires au fonctionnement de ces réseaux ne sont pas réglementés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



SECTION A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A1.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols Interdits / Autorisés

a. Sont interdits / autorisés, conformément au tableau ci-dessous :

Destinations ou secteurs	Sous-destinations		
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière		sc*	Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole (y compris affouillements et remblais visés aux articles R421-19 et R421-23).
Habitation		sc*	
Commerce et activité de service			
Équipement d'intérêt collectif et services publics		sc*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Autres usages et affectations des sols			
Secteurs soumis au risque inondation du Rhoin			Sont interdits toutes les constructions principales nouvelles et tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Sous conditions* = Occupation du sol admise sous conditions (voir 2. ci-dessous)

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions, et prescriptions particulières

Destinations, sous-destinations, usages ou secteurs	Conditions requises
Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	Seules sont autorisées les constructions et les 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** et notamment les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci.



Destinations, sous-destinations, usages ou secteurs	Conditions requises
Constructions à usage d'habitation liées à une activité agricole	Seules sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les personnes **dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole.** Ces constructions nouvelles devront être situées à proximité d'une construction existante liée à l'exploitation, sauf contraintes particulières (topographie, zones humides et contraintes environnementales, présence de lignes haute tension, contraintes paysagères, disponibilités ou configurations foncières...). Les extensions et les annexes à la maison individuelle logeant l'exploitant agricole (piscine, abri de jardin, garage) pourront être autorisées, à condition qu'elles soient implantées au plus près de l'habitation de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.
Activités annexes nécessaires à l'activité agricole ou à sa diversification	Seules sont autorisées les activités touristiques liées à la diversification de l'activité des exploitants (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme...) à condition qu'elles soient intégrées aux constructions agricoles existantes ou en extension de ces dernières.
Installations de production d'énergie	Les installations de production d'énergie implantées au sol, indépendantes d'un bâtiment existant ou projeté, ne sont pas autorisées. Ces installations de production d'énergie renouvelable ne doivent pas porter atteinte à la vocation agricole des sols ni conduire à une artificialisation des terres agricoles. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, sont autorisés lorsqu'ils sont installés sur les toitures ou intégrés aux constructions agricoles existantes ou autorisées, sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère. Les dispositifs devront être intégrés au plan de toiture et présenter une teinte et un traitement limitant les effets de brillance. Les projets devront préserver les caractéristiques paysagères du site inscrit au patrimoine mondial des Climats du vignoble de Bourgogne. Toute installation susceptible d'altérer les perspectives paysagères, la lecture des coteaux viticoles ou l'intégrité des paysages agricoles est proscrite. Dans le secteur An, compte tenu de la sensibilité paysagère et patrimoniale des espaces concernés, les installations de production d'énergie renouvelable au sol ne sont pas admises. Seules peuvent être autorisées les installations intégrées aux bâtiments agricoles existants, sous réserve de leur insertion paysagère.
Destruction par sinistre	La reconstruction sur le même terrain d'une construction de même destination et d'une surface de plancher au plus égale à la surface initiale est autorisée en cas de destruction par sinistre.
Constructions ou installations liées aux équipement d'intérêt collectif et aux services publicsf	Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, installations photovoltaïques, infrastructures,…) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
Exhaussements et affouillements du sol	Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
Constructions ou installations agricoles	Les constructions ou installations agricoles telles que élevages, silos, fumières…, doivent respecter l'éloignement par rapport aux zones urbanisées prévu par la réglementation spécifique à laquelle ils sont soumis (règlement sanitaire départemental ou installations classées).



Destinations, sous-destinations, usages ou secteurs	Conditions requises
Bâtiments d'habitation existants	Les bâtiments d'habitation présents au sein de la zone, ou situés sur une zone contiguë, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées[6] ou de création d'annexes, dès lors que cette extension ou annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite d'une superficie n'excédant pas 30 % de l'emprise initiale du bâtiment et n'excédant pas une emprise au sol de 50 m^2. La hauteur des annexes devra respecter la hauteur des bâtiments d'habitation existants sans dépasser une hauteur de 4 m mesurés à l'égout du toit. Les extensions et annexes devront en outre être implantées à une distance n'excédant pas 25 mètres comptés à partir du bâtiment principal existant le plus proche.
Éléments du patrimoine naturel, architectural, culturel ou historique identifiés sur les documents graphiques[7]	Voir titre II du présent règlement
Secteurs soumis au risque inondation	L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est susceptible de s'appliquer. Toute construction principale nouvelle est interdite. Seules sont admises les extensions et annexes à l'existant, sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes : – les sous sols sont interdits, – le niveau des planchers utilisables sera ré-haussé (si la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) est connue, la cote retenue sera cette dernière a minima plus une revanche de 10 cm ; en l'absence de PHEC : la cote retenue a minima sera la cote du terrain naturel au droit du projet majorée de 40 centimètres).
Tampon hydrographie 10 mètres (continuités écologiques et risque potentiel)	Sauf présence d'un STECAL, aucune construction n'est admise dans la bande non aedificandi reportée aux plans de zonage. Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine public autoroutier de l'A31.
Tampon lisières forestières 100 mètres (protection des abords des continuités écologiques)	Sauf présence d'un STECAL, aucune construction n'est admise dans la bande non aedificandi reportée aux plans de zonage. Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine public autoroutier de l'A31.
Zones de bruit liées aux infrastructures de transports terrestres (voie ferrée, RD974, A31) portées aux documents graphiques	Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustique prévues par le Code de la construction et de l'habitation.
Secteur Ac	Seules sont admises les constructions n'excédant pas 30 m^2 de surface de plancher, destinées à l'abri des chasseurs ou des randonneurs.
Secteur An	Toute nouvelle construction principale est interdite. Seules sont admises les extensions mesurées et annexes à l'existant (dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale de la construction principale, et dans la limite d'une superficie n'excédant pas 50 m^2). Les annexes devront en outre être implantées à une distance n'excédant pas 20 mètres comptés à partir de la construction principale existante la plus proche. Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine public autoroutier de l'A31.

[6]En application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.
[7]Au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.



SECTION A2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SOUS-SECTION A2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A2.1.1 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage agricole : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m, mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au faîtage de la construction (cheminées, silos et autres ouvrages techniques exclus).

Constructions à usage d'habitation et autres constructions : La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou 4 m au sommet de l'acrotère.

En secteur Ac :
La hauteur maximale autorisée sera de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE A2.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations s'implanteront avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport aux limites d'emprise publique de la RD974 ;
- 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique des autres voies publiques ou privées.

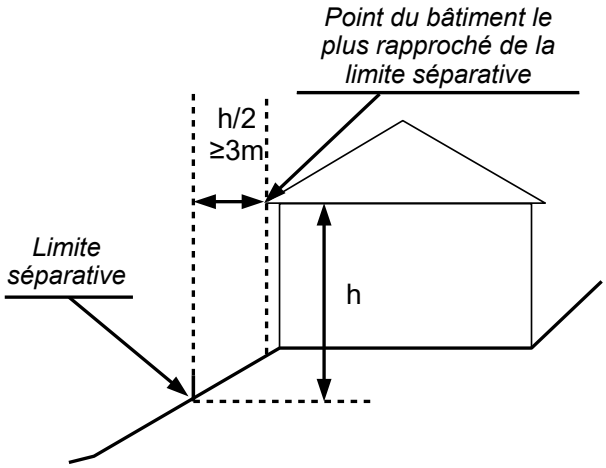
Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc.…) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, services de voirie...).

ARTICLE A2.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).





Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.…) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, services de voirie...).

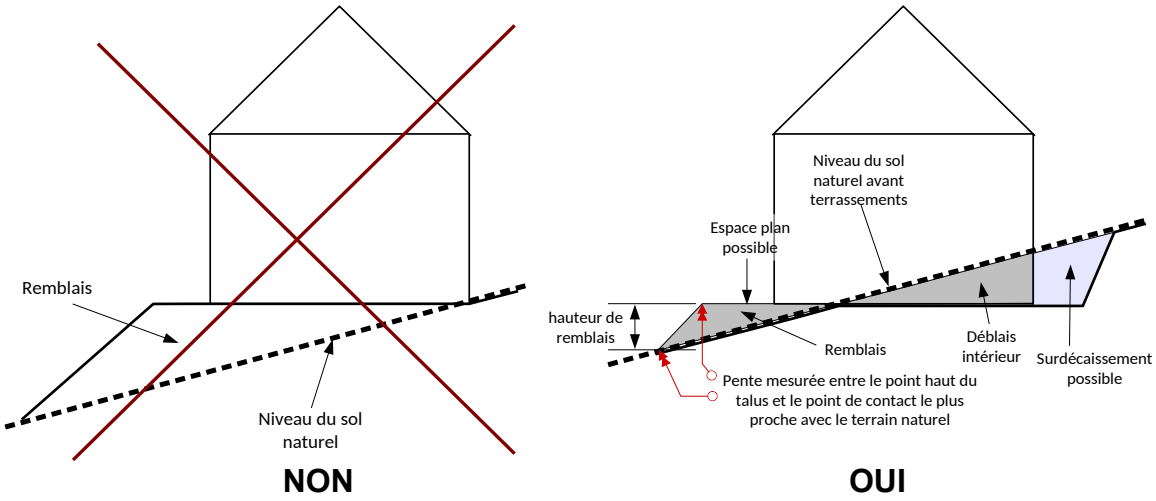
ARTICLE A2.1.4 – OBJECTIFS DE CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE ATTENDUS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- L'implantation générale des constructions respectera l'orientation, le recul sur voiries, la disposition générale des constructions environnantes ;
- La conception des constructions principales et annexes de plus de 20 m^2 devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit de la construction. Les constructions sur pente seront réalisées avec un décaissement permettant, le cas échéant, de ménager un espace plan autour des façades (voir schémas ci-dessous) ;
- Les constructions sur butte de terre sont interdites ;
- La pente des talus restera inférieure à 20 %.





– toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite.

SOUS-SECTION A2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A2.2.1 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET CLÔTURES

1) Dispositions générales :

En application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles dans le cas d'une utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et en cas d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (les dispositifs, matériaux ou procédés concernés sont visés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme).

Équipements publics :
Les constructions à usage d'équipements publics pourront librement déterminer les dispositions concernant les paragraphes suivants.

Ouvrages techniques :
Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.



2) Caractéristiques architecturales des façades

Constructions agricoles ou à usage d'activités :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...

Est interdite toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage. Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

Constructions a usage principal d'habitation et leurs extensions, autres constructions

Identique à U.

3) Caractéristiques architecturales des toitures

Constructions agricoles ou à usage d'activités :

A l'exception des tunnels agricoles ou des serres, les toitures comporteront une pente minimale de 17%.

Les couvertures seront exécutées au moyen de matériaux mats sombres rappelant les teintes traditionnelles de la région.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle ou de matériaux similaires d'aspect.

Constructions a usage principal d'habitation et leurs extensions, autres constructions

Identique à U.

4) Clôtures

Identique à U pour les constructions à usage non agricole.

ARTICLE A2.2.2 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

*L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront utilement s'inspirer des recommandations de **l'Annexe 7**.*

ARTICLE A2.2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des écrans de verdure devront être réalisés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers,... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ces écrans de verdure seront constitués soit de haies champêtres (voir ***l'Annexe 0***), soit de plantations d'arbustes et d'arbres d'essences locales.



ARTICLE A2.2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

SECTION A3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE A3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :
– dégager la visibilité vers la voie,
– permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

2 – Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, et de lutte contre l'incendie, conformes au règlement départemental de défense incendie (RDDECI).

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier les véhicules de service (enlèvement ordures ménagères...) ou de secours (aires de 1/2 tour conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI).

ARTICLE A3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité non agricole doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation, conformément à la réglementation en vigueur.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992, abrogées en partie par l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000.



2 – Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Un raccordement des éventuelles habitations au réseau public est admis s'il est présent à proximité.

Les effluents d'élevage seront traités selon la législation spécifique en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2-2 - Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée.
Le principe de gestion privilégié est la limitation des écoulements à la source par l'emploi de techniques telles que chaussées drainantes, toitures végétalisées...
De plus il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

La collectivité compétente en matière d'eaux pluviales n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que des solutions alternatives de gestion sont possibles, notamment par le biais de l'infiltration.

En cas de sol imperméable dûment justifié, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.

Le rejet des eaux pluviales non liées à l'activité autoroutière ne doit pas être effectué dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute.



TITRE 6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone naturelle non équipée doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique (vallée inondable de la Saône, abords et terrasses de la Genotte, forêts et étangs au Nord et à l'Est du territoire communal).

Elle comprend, en outre, identifiés par un figuré spécifique au zonage du P.L.U. :

- des **éléments d'intérêt écologique** (éléments végétaux …) à protéger

RAPPELS

L'édification des clôtures et portails est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du Code de l'urbanisme), sauf à l'intérieur des emprises du domaine public autoroutier.

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R421-19 à R421-25 du Code de l'urbanisme.

Certains terrains sont soumis à l'**aléa retrait-gonflement des argiles**. Consulter ***l'Annexe 4*** afin d'en consulter la cartographie et déterminer le niveau d'aléa et les mesures constructives qui peuvent être mises en oeuvre afin de compenser cet aléa.

La commune de ***CHOREY-LES-BEAUNE*** est située en **zone de sismicité faible**. Voir ***l'Annexe 5*** – Réglementation parasismique applicable aux constructions afin de prendre connaissance de ce risque et des mesures constructives s'y rapportant.

La commune est également concernée par l'existence d'un aléa lié au ruissellement de la Côte viticole[8]. Afin de tenir compte de cet aléa et limiter les dommages causés en cas de survenance de ce risque inondation, des mesures préventives sont prescrites dans le règlement de la zone. Les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer.

En application des articles L531-14 et R531-18 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.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».

[8] D'après l'étude datant d'avril1996 réalisée dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas des zones inondables de la région Bourgogne, Côte viticole.



Les réseaux de transport et d'alimentation électriques sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
La hauteur, les règles de prospect et d'implantation, ainsi que d'exhaussement et d'affouillement de sol nécessaires au fonctionnement de ces réseaux ne sont pas réglementés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



SECTION N1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N1.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols Interdits / Autorisés

a. Sont interdits / autorisés, conformément au tableau ci-dessous :

Destinations ou secteurs	Sous-destinations		
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière			Toutes les occupations et utilisations du sol, exhaussements ou affouillements qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, à l'exception de l'exploitation de matériaux dans les secteurs de gravières autorisées délimités aux plans de zonage.
Habitation		sc*	
Commerce et activité de service			
Équipement d'intérêt collectif et services publics		sc*	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Autres usages et affectations des sols			

Sous conditions = Occupation du sol admise sous conditions (voir 2. ci-dessous)

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions, et prescriptions particulières

Destinations, sous-destinations, usages ou secteurs	Conditions requises
Destruction par sinistre	La reconstruction sur le même terrain d'une construction de même destination et d'une surface de plancher au plus égale à la surface initiale est autorisée en cas de destruction par sinistre.
Constructions ou installations liées aux équipement d'intérêt collectif et aux services publics	Les constructions, travaux ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures…) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole ou naturel de la zone. Leur mise en oeuvre relève d'une démarche E-R-C., à l'exception des installations et constructions liées du domaine public autoroutier.
Exhaussements et affouillements du sol	Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.



Destinations, sous-destinations, usages ou secteurs	Conditions requises
Zones de bruit liées aux infrastructures de transports terrestres (voie ferrée, RD974, A31) portées aux documents graphiques	Les constructions à usage d'habitation ou d'enseignement devront respecter les normes d'isolation acoustique prévues par le Code de la construction et de l'habitation.
Éléments du patrimoine naturel, architectural, culturel ou historique identifiés sur les documents graphiques[9]	Voir titre II du présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine public autoroutier de l'A31.
Secteurs soumis au risque inondation	L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est susceptible de s'appliquer. Toute construction principale nouvelle est interdite. Seules sont admises les extensions et annexes à l'existant, sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes : – les sous sols sont interdits, – le niveau des planchers utilisables sera ré-haussé (si la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) est connue, la cote retenue sera cette dernière a minima plus une revanche de 10 cm ; en l'absence de PHEC : la cote retenue a minima sera la cote du terrain naturel au droit du projet majorée de 40 centimètres).
Tampon hydrographie 10 mètres (continuités écologiques et risque potentiel)	Sauf présence d'un STECAL, aucune construction n'est admise dans la bande non aedificandi reportée aux plans de zonage. Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine public autoroutier de l'A31.
Tampon lisières forestières 100 mètres (protection des abords des continuités écologiques)	Sauf présence d'un STECAL, aucune construction n'est admise dans la bande non aedificandi reportée aux plans de zonage. Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine public autoroutier de l'A31.

SECTION N2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SOUS-SECTION N2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N2.1.1 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 3 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur est libre pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE N2.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont soumises à un recul minimal de 10 m par rapport aux limites d'emprise publique.

[9]Au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

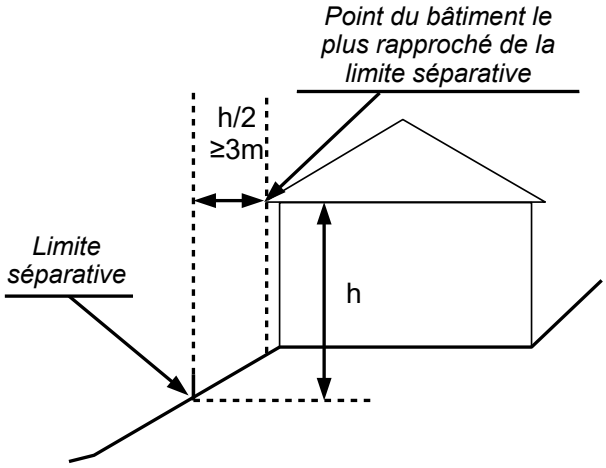


Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

L'implantation par rapport aux voies est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc.…) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, services de voirie...).

ARTICLE N2.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (distance = hauteur divisée par deux).



L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.…) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (ErDF, GrDF, opérateurs de télécommunications, services de voirie...).

ARTICLE N2.1.4 – OBJECTIFS DE CONTINUITÉ VISUELLE, URBAINE ET PAYSAGÈRE ATTENDUS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions s'adapteront à la morphologie du terrain naturel.



SOUS-SECTION N2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N2.2.1 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS

L'aménagement des abords et l'orientation des constructions pourront utilement s'inspirer des recommandations de ***l'Annexe 7***.

ARTICLE N2.2.2 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Si les constructions, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, il peut être prescrit la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE N2.2.3 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

SECTION N3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à :
- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

2 – Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, et de lutte contre l'incendie, conformes au règlement départemental de défense incendie (RDDECI).

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier les véhicules de service (enlèvement ordures ménagères...)



ou de secours (aires de 1/2 tour conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI).

ARTICLE N3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'eau par forage ou puisage est acceptée pour tout autre usage que domestique à condition d'être déconnecté du réseau public d'alimentation.

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992, abrogées en partie par l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000.

2 – Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Un raccordement des éventuelles habitations au réseau public est admis s'il est présent à proximité.

Les effluents d'élevage seront traités selon la législation spécifique en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2-2 - Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée.
Le principe de gestion privilégié est la limitation des écoulements à la source par l'emploi de techniques telles que chaussées drainantes, toitures végétalisées...
De plus il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

La collectivité compétente en matière d'eaux pluviales n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que des solutions alternatives de gestion sont possibles, notamment par le biais de l'infiltration.

En cas de sol imperméable dûment justifié, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.

Le rejet des eaux pluviales non liées à l'activité autoroutière ne doit pas être effectué dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute.



ANNEXES

ANNEXES ET CAHIER DE RECOMMANDATIONS
TABLE DES MATIÈRES

Annexe 00 : Organisation d'une haie champêtre et espèces recommandées

Annexe 01 : Dispositions générales du Code de l'urbanisme restant applicables sur l'ensemble du territoire communal

Annexe 02 : Lexique

Annexe 03 : Réglementation concernant les vestiges archéologiques

Annexe 04 : Aléa retrait-gonflement des argiles

Annexe 05 : Risque sismique

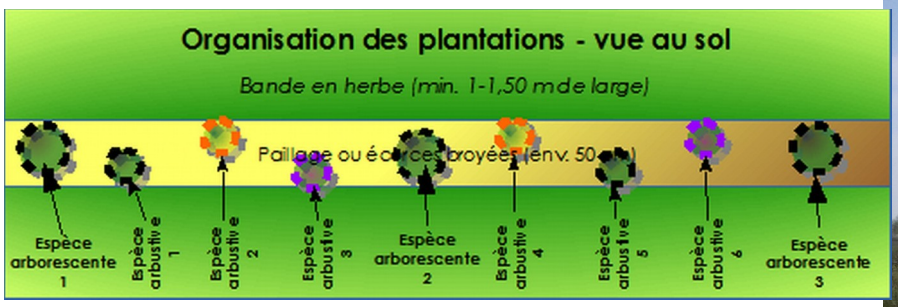
Annexe 06 : Rappels concernant le stationnement

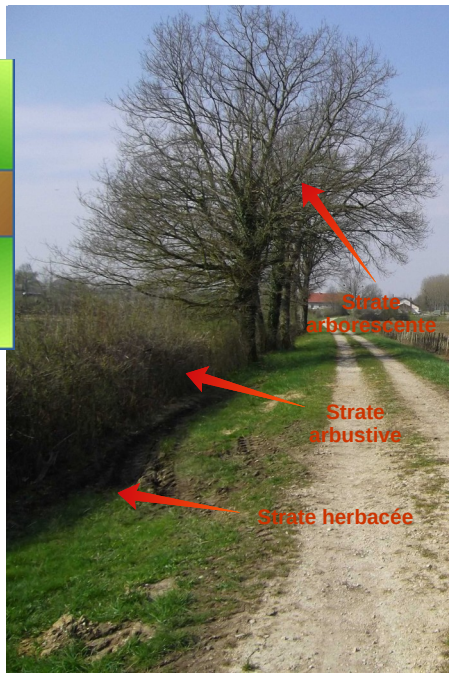
Annexe 07 : Recommandations concernant l'architecture bioclimatique

Annexe 08 : Recommandations générales

ANNEXE 0 – ORGANISATION D'UNE HAIE CHAMPÊTRE

ORGANISATION D'UNE HAIE CHAMPÊTRE ET ESPÈCES RECOMMANDÉES





Le principe d'organisation est basé sur l'alternance des espèces arbustives et arborescentes afin de garantir à ces dernières une diversité maximale. Sur cette base, un minimum de trois espèces arbustives et trois espèces arborescentes devrait au minimum être mis en oeuvre.

Essences préconisées	
Strate arbustive	**Strate arborescente**
- Noisetier (*Corylus avellana*) - Prunellier (*Prunus spinosa*) - Troène (*Ligustrum vulgare*) - Bourdaine (*Frangula vulgaris*) - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) - Sureau noir (*Sambucus nigra*) - Fusain (*Euonymus europaeus*) - Viorne lantane (*Viburnum lantana*) - Eglantier (*Rosa canina*) - Alisier blanc (*Sorbus aria*) - Houx - aubépine	- Merisier (*Prunus avium*) - Sorbier (*Sorbus aucuparia*) - Charme (*Carpinus betulus*) - Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) - Erable champêtre (*Acer campestre*) - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) - Chêne pédonculé (*Quercus robur*) - Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) - Saule marsault (*Salix caprea*) - Châtaignier (*Castanea sativa*)

ANNEXE 1 – ARTICLES DEMEURANT APPLICABLES À L'APPROBATION DU P.L.U.

Voir articles L424-1, L102-13, L421-6 et R111-1 du Code de l'urbanisme

ANNEXE 2 – LEXIQUE

LEXIQUE

Voir lexique national de l'urbanisme : http://outil2amenagement.cerema.fr/juridique-le-lexique-national-d-urbanisme-a1301.html

ANNEXE 3 – RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

REGLEMENTATION SUR LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

TITRE III : FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES PROGRAMMÉES ET DÉCOUVERTES FORTUITES

Chapitre 1er : Archéologie terrestre et subaquatique

Section 1 : Autorisation de fouilles par l'État.

Article L531-1

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'État. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'État ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

Article L531-3

Les fouilles doivent être réalisées par celui qui a demandé et obtenu l'autorisation de les entreprendre et sous sa responsabilité.

Elles s'exécutent conformément aux prescriptions imposées par la décision d'autorisation mentionnée à l'article L531-1 et sous la surveillance d'un représentant de l'autorité administrative.

Toute découverte de caractère immobilier ou mobilier doit être conservée et immédiatement déclarée à ce représentant.

Article L531-4

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites au cours des fouilles. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément aux dispositions de l'article L621-7.

Article L531-5

L'autorité administrative peut, au nom de l'État et dans le seul intérêt des collections publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles autorisées en vertu de l'article L531-1 dans les conditions fixées à l'article L531-16 pour la revendication des découvertes fortuites.

Article L531-6

L'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation peut prononcer, par arrêté pris sur avis conforme de l'organisme scientifique consultatif compétent, le retrait de l'autorisation de fouilles précédemment accordée:

a) Si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ;

b) Si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.

A compter du jour où l'administration notifie son intention de provoquer le retrait de l'autorisation, les fouilles doivent être suspendues. Elles peuvent être reprises dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation si l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation n'a pas prononcé le retrait de celle-ci dans un délai de six mois à compter de la notification.

Pendant ce laps de temps, les terrains où étaient réalisées les fouilles sont considérés comme classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-7

En cas de retrait d'autorisation pour inobservation des prescriptions imposées pour l'exécution des fouilles, l'auteur des recherches ne peut prétendre à aucune indemnité en raison de son éviction ou des dépenses qu'il a exposées.

Il peut, toutefois, obtenir le remboursement du prix des travaux ou installations pouvant servir à la continuation des fouilles si celles-ci sont poursuivies par l'État.

Article L531-8

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'État de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure réglée par les dispositions de l'article L531-5.

L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Section 2 : Exécution de fouilles par l'État.

Article L531-9

L'État est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois des terrains attenant à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par décision de l'autorité administrative, qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par une décision de l'autorité administrative qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée, en cas de nécessité, par de nouveaux arrêtés sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

Article L531-10

Il est procédé, au moment de l'occupation, à une constatation contradictoire de l'état des lieux.

Ceux-ci doivent être rétablis, à l'expiration des fouilles, dans le même état, à moins que l'autorité administrative ne poursuive le classement des terrains parmi les monuments historiques ou leur acquisition.
L'occupation temporaire pour exécution de fouilles donne lieu, pour le préjudice résultant de la privation momentanée de jouissance des terrains et, éventuellement, si les lieux ne peuvent être rétablis en leur état antérieur, pour le dommage causé à la surface du sol, à une indemnité dont le montant est fixé, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics.

Article L531-11

Le mobilier archéologique issu des fouilles exécutées par l'État lui est confié pendant le délai nécessaire à son étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, la propriété des découvertes de caractère mobilier faites au cours des fouilles est partagée entre l'État et le propriétaire du terrain suivant les règles du droit commun. L'État peut toujours exercer sur les objets trouvés le droit de revendication prévu aux articles L531-5 et L531-16.

Article L531-12

Sont compris parmi les immeubles pouvant être expropriés ceux dont l'acquisition est nécessaire soit pour accéder aux immeubles faisant l'objet de l'expropriation principale, soit pour isoler ou dégager les monuments ou vestiges découverts au cours des fouilles.

Article L531-13

A compter du jour où l'autorité administrative notifie au propriétaire d'un immeuble son intention d'en poursuivre l'expropriation, cet immeuble est considéré comme classé parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'y appliquent de plein droit. Ceux-ci cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les six mois qui suivent la notification.
Après la déclaration d'utilité publique, l'immeuble peut être classé sans formalités par décision de l'autorité administrative.
Pour la fixation de l'indemnité d'éviction due au propriétaire, il ne sera pas tenu compte de la valeur des monuments ou objets qui pourraient être ultérieurement découverts dans les immeubles expropriés.

Section 3 : Découvertes fortuites.

Article L531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L531-15

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'État ou après autorisation de l'État, dans les conditions prévues au présent chapitre.
A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification.
Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

Article L531-16

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.
Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'État pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du Code civil. Toutefois, l'État peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle.
Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'État peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

Section 4 : Objets et vestiges.

Article L531-17

Le droit de revendication prévu par les articles L531-5, L531-11 et L531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18

Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État.

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (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'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (article R.523-5 du code du Patrimoine).

- En application des articles L.531-14, R.531-8 et R.531-9 du code du patrimoine
réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie - 21000
DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les

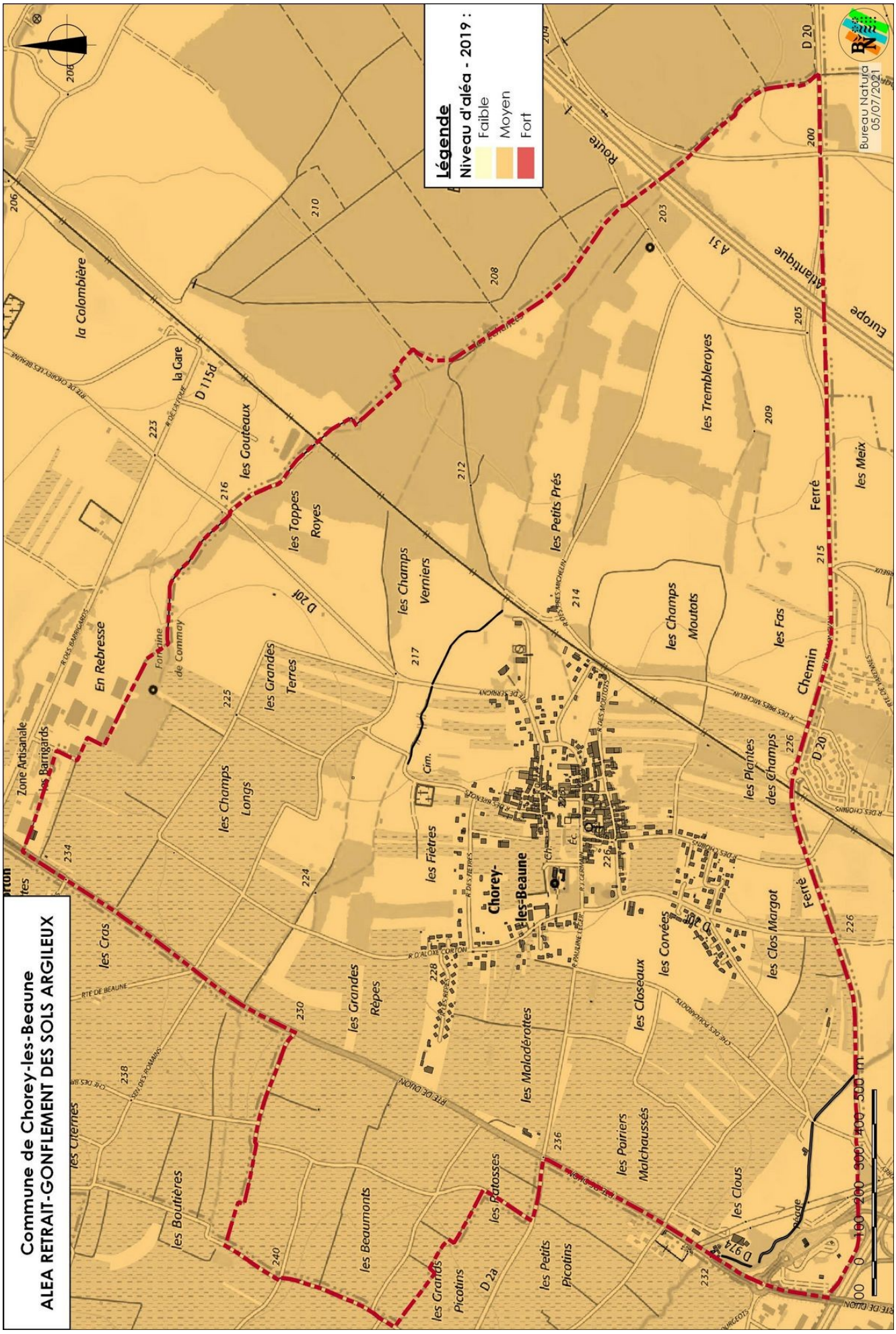
vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles
L.544-1 à L.544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

- 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".

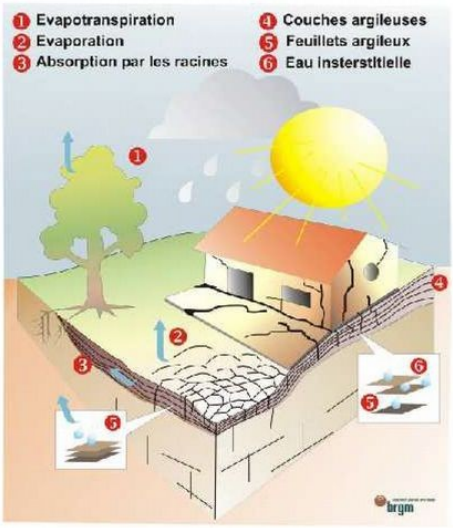
- Conformément à l'article R.523-8 du code du patrimoine : "En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7,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

ANNEXE 4 – ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX


Commune de Chorey-les-Beaune
ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX
Légende
Niveau d'aléa - 2019 :
Faible
Moyen
Fort
Bureau Natura
05/07/2021
Chorey-les-Beaune
la Colombière
la Gare
D 115d
les Gouteaux
les Toppes
Royes
les Champs
Verniers
les Petits Prés
les Tremblevoyes
les Meix
Ferré
Chemin
les Champs
Moutots
les Fas
les Plantes
des Champs
les Clos Margot
les Corvées
les Closeaux
les Malcadéroites
les Grandes
Rèpes
les Fièvres
les Champs
Longs
les Grandes
Terres
En Rebresse
Zone Artisanale
les Barrigards
les Cras
les Crèmes
les Boutières
les Beaumonts
les Grands
Picotins
les Petits
Picotins
les Patosses
les Poiriers
Malchaussés
les Clous
D 20
D 20f
D 2a
D 974
A 31
Autoroute
Route
Europe
Fontaine
de Commay
Cim.
Ec.
RTE DE BEAUNE
RTE DE DIJON
RTE DE CHOREY LES BEAUNE
0
100
200
300
400
500 m

Le retrait- gonflement des sols argileux





Un phénomène naturel
Bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse.
En période de sécheresse, ces variations de volume se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.

Impact sur les constructions :
des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

- ✓**Fissuration des structures**
- ✓**distorsion de portes et fenêtres**
- ✓**dislocation des dallages et des cloisons**
- ✓**rupture de canalisations enterrées**
- ✓**Décollement des bâtiments annexes**





Identification des zones sensibles
Carte départementale de l'aléa retrait- gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Son échelle de validité est le 1/50 000 : **pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.**

De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), **il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.**

Quelques chiffres clés (Rapport BRGM/RP-57338-Fr, septembre 2009) :
- ✓ 103 sinistres localisés dans le département du Doubs ;
- ✓ Aléa moyen : 375 km² soit 7 % du département ;
- ✓ Aléa faible : 2 081 km² soit 40 % du département ;
- ✓ Aléa *a priori* nul : 2 792 km² soit 53 % du département.

En juin 2010, 10 communes ont déjà été reconnues en état de catastrophe naturelle au titre de l'été 2003.



Site internet dédié : **www.argiles.fr**

Source : Préfecture du Doubs

comment construire sur sols argileux ?



Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

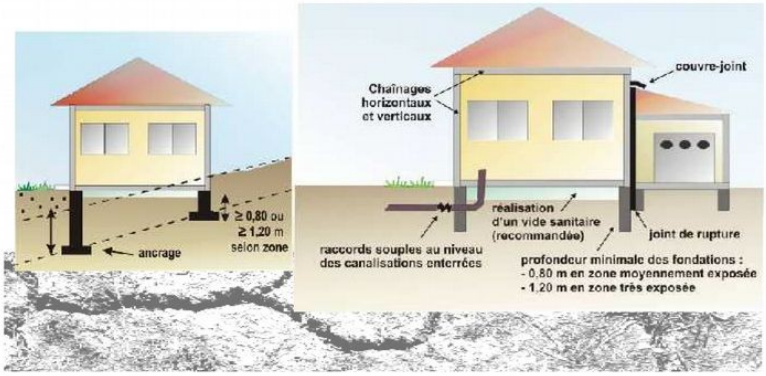
Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur www.argiles.fr), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2000 et 3500 ¤.

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :
- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3*) ;
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10 % du coût total de la construction).

*** Normes AFNOR NF P 94-500 sur la classification des mission géotechniques.**

Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

Veillez au respect des règles de l'art (D.T.U.*) !!!



- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol ;

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;

- Eviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein ;

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs ;

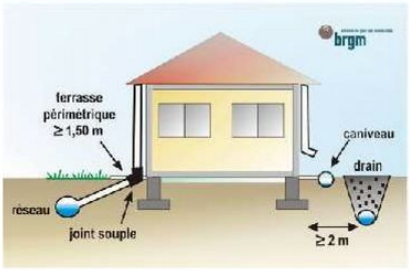
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

***D.T.U. : Documents Techniques Unifiés (Règles de l'Art normalisées)**

Eviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage…) à proximité des fondations ;

- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples) ;



- Eviter les pompages à usage domestique ;

- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane…) ;

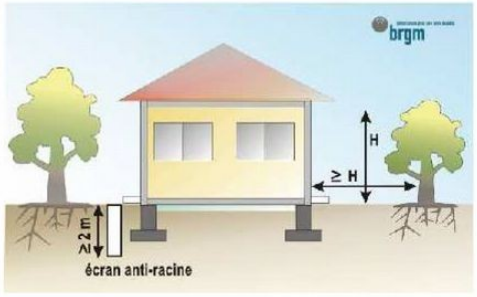
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs ;

- Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;

- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;

- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.





Pour en savoir plus :

- Retrouvez les cartes d'aléa et des précisions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : www.argiles.fr
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : www.prim.net
- Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG (www.u-s-g.org), de Syntec-Ingenierie (www.syntec-ingenierie.fr), ...

Direction Départementale des Territoires du Doubs
6, rue Roussillon
25000 - Besançon
www.doubs.equipement-agriculture.gouv.fr

Préfecture de région Franche-Comté
Préfecture du Doubs
8 bis, rue Charles Nodier
25035 - Besançon Cedex
www.franche-comte.pref.gouv.fr

BRGM - Service Géologique Régional
Bourgogne – Franche Comté
Parc Technologique
27, rue Louis de Broglie
21000 - Dijon
www.brgm.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Direction Départementale des Territoires
du Doubs

Autres liens utiles :

Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
www.ecologie.gouv.fr - www.prim.net

Agence Qualité Construction
www.qualiteconstruction.com

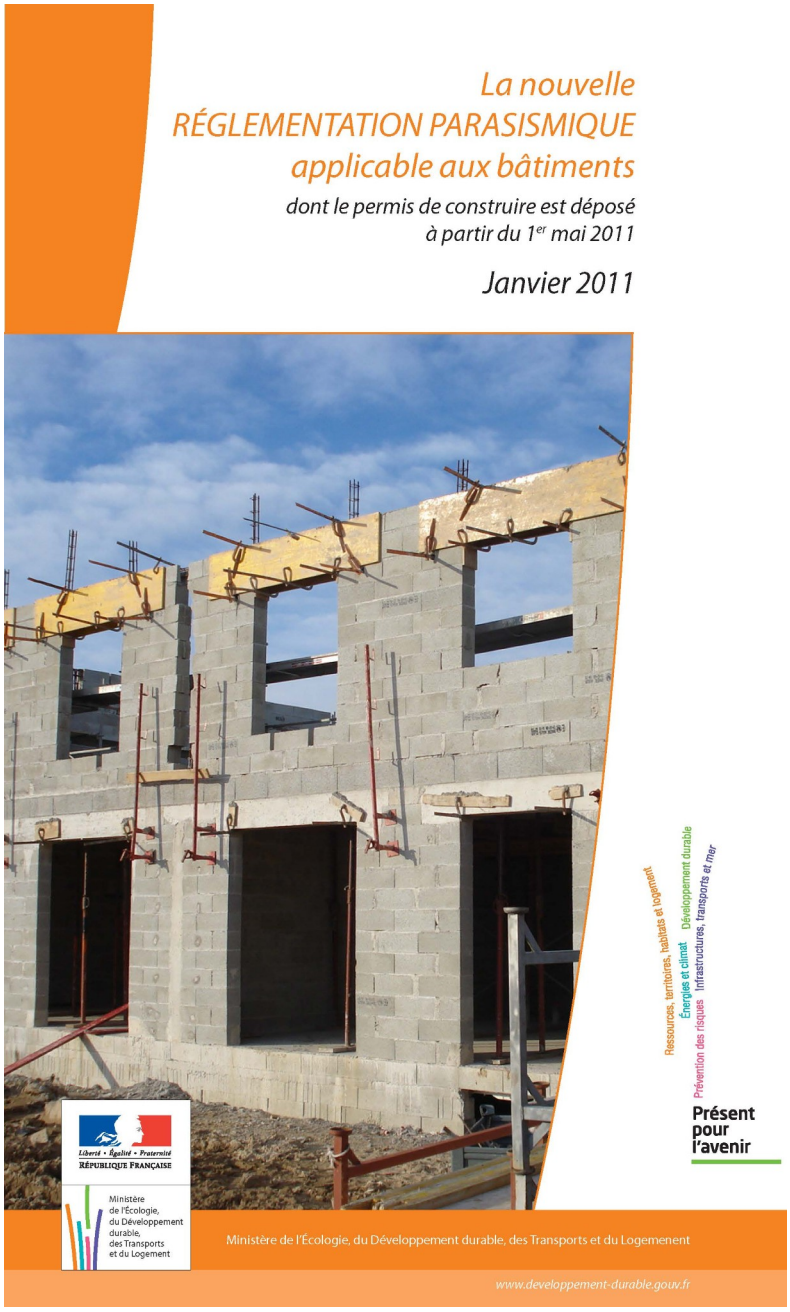
Caisse Centrale de Réassurance
www.ccr.fr

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Source : Préfecture du Doubs

ANNEXE 5 – RISQUE SISMIQUE

RISQUE SISMIQUE


La nouvelle
RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE
applicable aux bâtiments
dont le permis de construire est déposé
à partir du 1er mai 2011
Janvier 2011
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer
Présent pour l'avenir
Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logemenent
www.developpement-durable.gouv.fr

La nouvelle réglementation

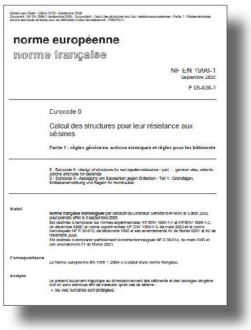
Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Annecy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments à risque normal, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.


norme européenne
norme française

Eurocode 0

Calcul des structures pour leur résistance aux séismes

Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

Organisation réglementaire

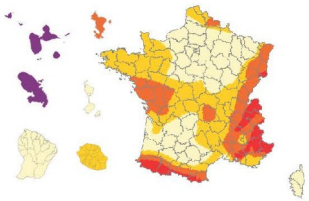
CODES

L563-1 Code de l'Environnement
L112-18 Code de la Construction et de l'Habitat

DÉCRETS ET ARRÊTÉ

Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010
Prévention du risque sismique

Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010
Délimitation des zones de sismicité du territoire français



Ouvrages à risque normal — *Ouvrages à risque spécial*

Bâtiments — *Ponts et équipements*

Arrêté du 22 octobre 2010
Classification et règles de construction parasismique

RÈGLES DE CONSTRUCTION

Règles générales
pour tous bâtiments

- **Règles Eurocode 8**
  NF EN 1998-1, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 et annexes nationales associées, septembre 2005
- **Règles PS 92** à titre transitoire jusqu'au 31 octobre 2012
  NF P 06-013, décembre 1995

Règles simplifiées
pour certaines maisons individuelles

- **Règles PS-MI**
  NF P 06-014, mars 1995
- **Guide CP-MI Antilles**
  Recommandations AFPS, édition 2004

Construire parasismique

Implantation

Étude géotechnique



Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.

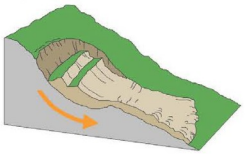
Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

Extrait de carte géologique

Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

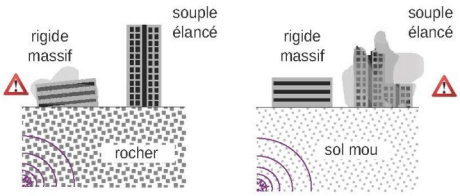
S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



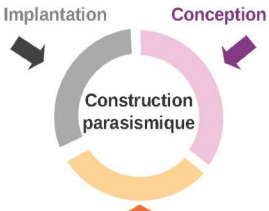
Glissement de terrain

Tenir compte de la nature du sol



Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).



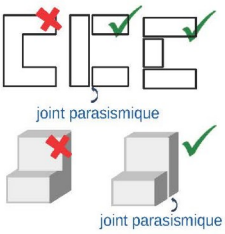
Conception

Préférer les formes simples

Privilégier la compacité du bâtiment.

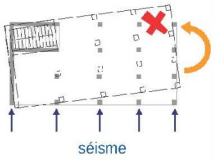
Limiter les décrochements en plan et en élévation.

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



Limiter les effets de torsion

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

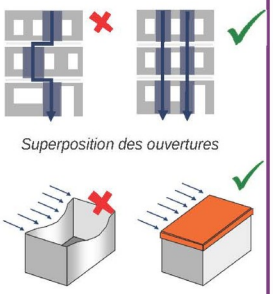


Assurer la reprise des efforts sismiques

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Superposition des ouvertures

Limitation des déformations : effet «boîte»

Appliquer les règles de construction

Éxécution

Soigner la mise en oeuvre

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.

Assurer un suivi rigoureux du chantier.

Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



Noeud de chaînage - Continuité mécanique



Mise en place d'un chaînage au niveau du rampant d'un bâtiment

Utiliser des matériaux de qualité



béton



maçonnerie

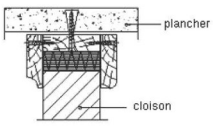


métal



bois

Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

Comment caractériser les séismes ?

Le phénomène sismique

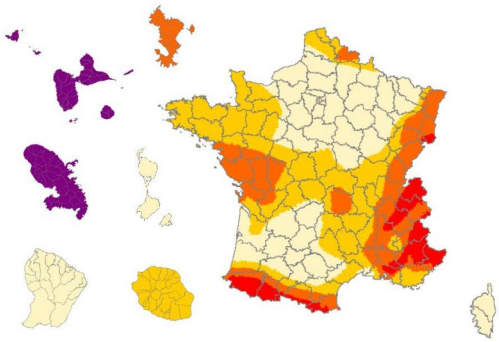
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_{gr}, accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit cinq zones de sismicité croissante basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

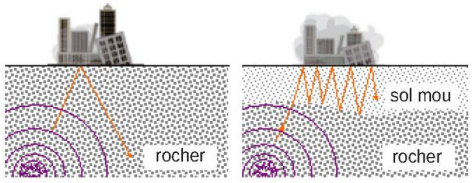
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr}(m/s²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S. Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



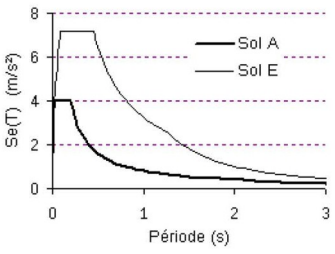
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Comment tenir compte des enjeux ?

Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance		Description
I		■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III		■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV		■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_I

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_I qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_I
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4

Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.

Règles forfaitaires simplifiées

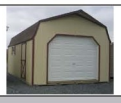
Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» CP-MI permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2	aucune exigence			**Eurocode 8** [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3	aucune exigence	**PS-MI**[1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4	aucune exigence	**PS-MI**[1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5	aucune exigence	**CP-MI**[2]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	

[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Quelles règles pour le bâti existant ?

Gradation des exigences

TRAVAUX	Principe de base	Je souhaite **améliorer le comportement** de mon bâtiment	Je réalise des **travaux lourds** sur mon bâtiment	Je crée une **extension** avec joint de fractionnement
	L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.	L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.	Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.	L'extension désolidarisée par un joint de fractionnement doit être dimensionnée comme un bâtiment neuf.

Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,42 m/s²
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	**PS-MI**[1] Zone 2
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,66 m/s²
	III IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,66 m/s²
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	**PS-MI**[1] Zone 3
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,96 m/s²
	III IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,96 m/s²
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	**CP-MI**[2]
		> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=1,8 m/s²
	III IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=1,8 m/s²

[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8, partie 1

La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

Cadre d'application

Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le 1er mai 2011.

Pour tout permis de constuire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1er mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5	4	4,5	5

Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
  - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
  - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
  - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
  - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement
durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

ANNEXE 6 – RAPPELS CONCERNANT LE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT - RAPPELS

- Les articles L151-33, L151-34, L151-35, L111-19, L111-20 et L111-21 du Code de l'urbanisme, précisent que :

  - 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 L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

  - Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
    1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
    2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
    3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

  - 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 L151-34 la réalisation de plus d'une 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 L151-34 est précisée par décret en Conseil d'État.

  - 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 L752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 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 L3114-1 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.

  - Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L212-7 et L212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L752-1 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

  - Les dispositions des articles L111-19 et L111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

ANNEXE 7 – ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE, LA PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE DES CONSTRUCTIONS, ET L'USAGE D'ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS :

Dans leur conception, les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

- *privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*

- *favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...,*

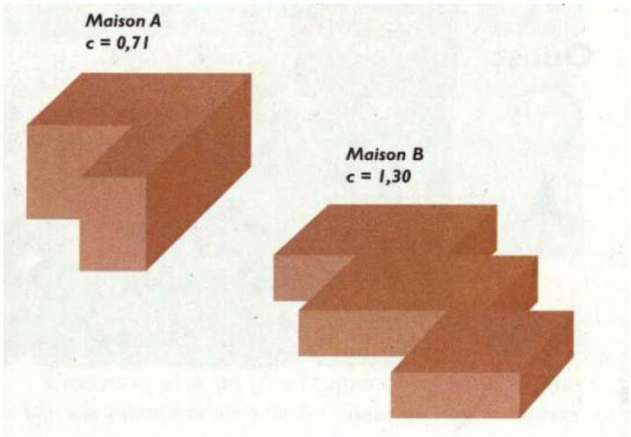
- *privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*

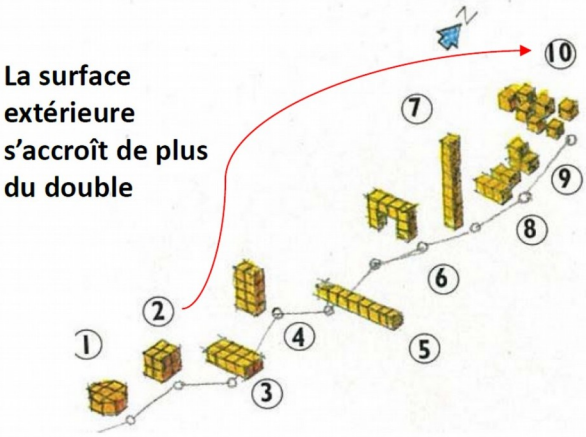
- *prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, dispositifs occultants, avancées de toiture disposées de manière à faire de l'ombre en été et à laisser passer les rayonnements rasants hivernaux...).*

Compacité des constructions et valorisation des apports passifs :
La compacité des constructions doit être recherchée afin de limiter les pertes d'énergie ; a contrario les apports passifs doivent être recherchés sur la base des principes suivants :

La compacité

Rapport entre surface déperditive (mur, toit, etc.) et le volume à chauffer : ratio S/V



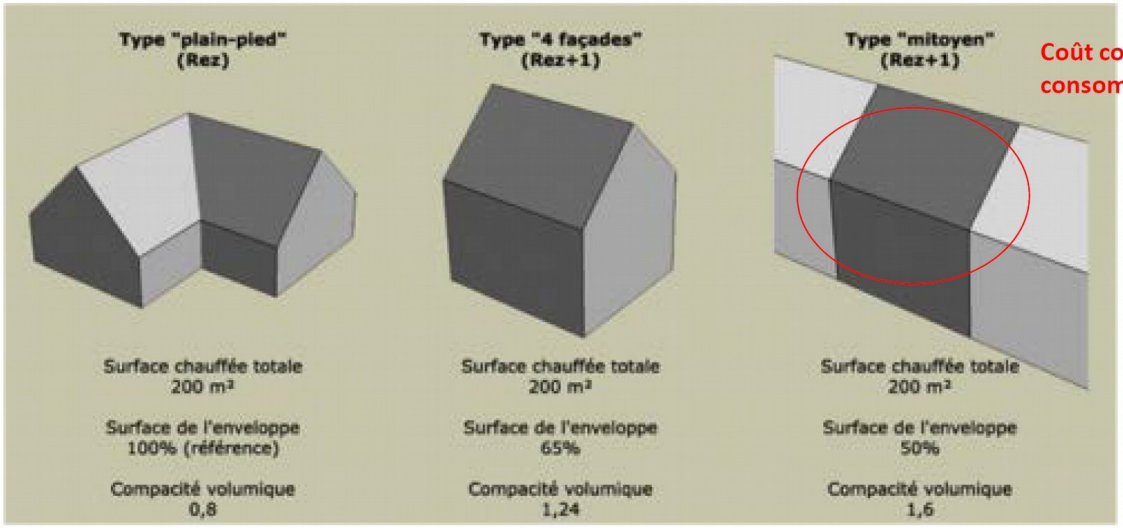


Maison A
Surfaces murs = 178 m²

Maison B
Surfaces murs = 325 m²
Différence coût : 38 200 €

La compacité

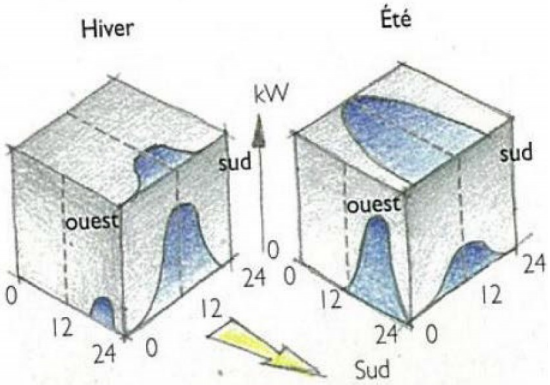
Evolution de la consommation énergétique en fonction de la compacité

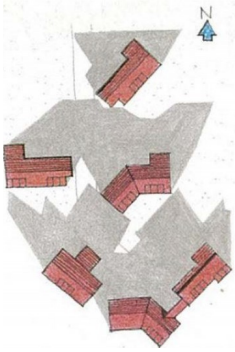


Valoriser les apports passifs

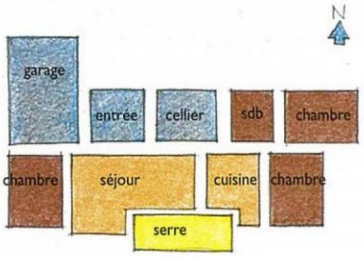


Maison passive ossature bois/remplissage bottes de paille (Autriche).









Principes du zonage thermique.

ANNEXE 8 – RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

RECOMMANDATIONS

(néant)

L'aspect des murs
Les clôtures
Les couleurs
La couvertures
L'implantation
Les constructions agricoles

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 baguette 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'Equipement 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

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA COTE D'OR

Ministère Culture Communication — Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Côte d'Or

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

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.

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, 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

Obtenue 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 CHAÎNAGES	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	Jointoiement 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.
		Mode récente À PROSCRIRE sur maçonnerie de remplissage.	L'ensemble des pierres est visible, les irrégulières comme celles qui ont été dressées pour être vues.	À PROSCRIRE Joints de ton clairs ou gris foncés, en creux ou en saillie	
	Joints vifs cf. cliché p.1	Murs de clôture en pierre sèche.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage.	Néant.	Néant.
	Pans de bois Fig. 4	Immeubles urbains et fermes rurales jusqu'au XIX^{ème} siècle.	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre jaune, ocre 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).

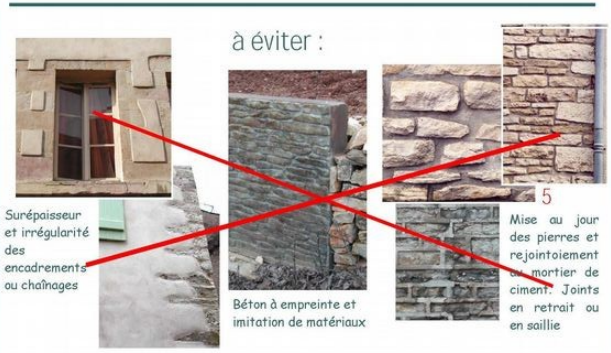
L'aspect fini dépendra du type du bâtiment et du cadre environnant:

⇒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.

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 couverte 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'Equipement 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,

Conception et réalisation SDAP 21 , octobre 2006 , clichés ©SDAP 21

PREFECTURE DE LA COTE D'OR

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

Direction Départementale de l'Equipement Côte d'Or

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

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.

LES CLÔTURES

Les dispositions traditionnelles



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.

Des solutions actuelles

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 couverte 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.



Grilles et portails de forme simple.





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.





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





Clôture suivant la pente du terrain sans redents.

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

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

construire ou restaurer

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 **vieillissement naturel** des parements contribue à adoucir la perception d'ensemble.

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

LES COULEURS

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'orienne, 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 déclic ». 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*

250 80 10	250 70 10	000 45 00* P	050 30 20	075 70 30*	160 50 10*
000 75 00	100 80 10	075 80 20	050 40 30	040 30 30*	010 20 20*

Portails [P] - Ferronneries [F] *(réf. RDS)*

000 25 00 F	270 20 20 P	040 30 30 P	070 40 30 P	160 30 20 PF
010 20 20 PF	000 45 00* P	030 40 10 P	085 30 10 PF	

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'Equipement 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)

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

Conception et réalisation SDAP 21 - octobre 2004 - clichés ©SDAP 21 - Mise en page, impression : Imprimerie du Petit-Cloître, 52200 Langres 96572/1004

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'Equipement 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**

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.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)

Préfecture de la Côte d'Or
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Côte d'Or
Direction Départementale de l'Equipement de la Côte d'Or
Association des Maires des Communes de la Côte d'Or

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.

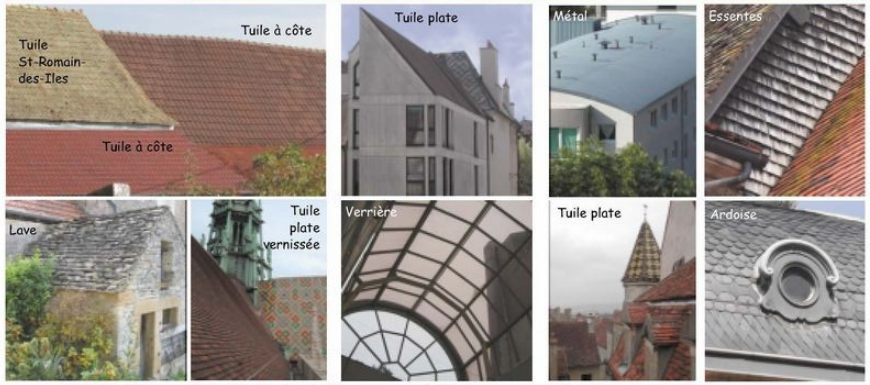
Conception et réalisation SDAP 21 - mai 2005 clichés ©SDAP 21

Imprimerie SEDECO - 03 80 71 29 32

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.


Tuile plate


Tuile canal


Tuile mécanique violon


Tuile mécanique losangée


Lave


Ardoise

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 XIIème et XVIème 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.

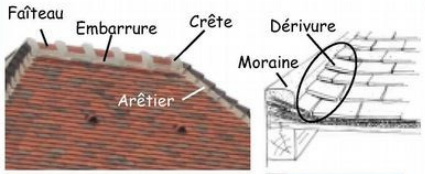
Des matériaux nouveaux

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-entretenue ;
- 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
(inadapté à l'ancien)


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.

Transcription réglementaire et prescriptions :

DIVISION DES TERRAINS
La **division** du terrain devra respecter la **variété des modèles** anciens du secteur, tant dans leur **surface**, dans la **proportion entre la façade sur rue et la profondeur**, que dans les **orientations** des limites parcellaires.

IMPLANTATIONS
* L'un au moins des bâtiments à réaliser sera implanté en **limite sur rue et/ou en limite de parcelle**, son orientation reprendra le principe de la majorité des **constructions voisines** ;
* L'implantation et l'orientation des bâtiments reprendront la dominante locale ;
* Lorsqu'un **projet d'ensemble** sera établi (lotissement), le plan de composition fixera **une ligne ou un angle d'implantation** des constructions.

VOLUMETRIE
* Le projet comportera un jeu de volumes simples couverts à deux pans, avec faîtages (parallèles ou perpendiculaires) les uns aux autres ;
* Par sa situation en Val de Saône, le projet pourra comporter des croupes (ou des fausses croupes) sous réserve que la longueur du bâtiment soit égale au minimum à 2,5 fois sa largeur ;
* Les **tours** et tourelles sont **interdites** ou ne sont **acceptables** que suivant des implantations (isolée ou en angle saillant), proportions et volumétries traditionnelles.

NIVEAUX
* Le **niveau** fini des pièces ayant un accès direct sur l'extérieur sera établi à (+0.30 m, +0,50 m, +0.80 m) maximum du terrain naturel mesuré au point le plus bas de l'assise de la construction, le rattrapage se faisant :
⇒ soit par des **remblais** d'une hauteur **maximum** de (**0,80 m …) ;**
⇒ soit par un **jeu de terrasses** ou de cours anglaises soutenues par des murets d'une hauteur maximum d'1 m réalisés dans le matériau local.
* L'accès au garage sera réalisé sensiblement de **plain-pied** avec la voirie ;
* La porte d'entrée principale et les portes-fenêtres seront établies à (0.30 m, 0.50 m, 0.80 m) au plus au-dessus du terrain naturel à leur aplomb, sauf dans le cas d'ouvrage architectural le justifiant (perron, terrasse maçonnée…)
* La terrasse sera établie latéralement et ne dépassera pas l'alignement aval de la maison.

Procédures

Les créations ou modifications de bâtiments et de lotissements 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

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Equipement 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
- **Maisons Paysannes de France**
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**

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 03.80.63.13.53)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

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
- *Dicobat,* J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)
-*Habiter en Morvan,* P.N.R. du Morvan, 58230 SAINT-BRISSON, 2005
-*Châtillonnais*

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR

Ministère Culture Communication — Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Côte d'Or

Direction Départementale de l'Equipement Côte d'Or

CCI DIJON

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

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

Conception et réalisation SDAP 21 - mars 2008 - clichés ©SDAP 21

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

construire ou restaurer

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LA VOLUMETRIE ET LES NIVEAUX



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
Les bâtiments agricoles
Les panneaux solaires –
Les économies d'énergie
Les cimetières

« La maison appartient à celui qui la regarde »

Construire est toujours un **acte fort**, qui engage la vie future du propriétaire :
- par **l'agrément de vie** et **les facilités de fonctionnement** que le bâtiment neuf ou restauré doit apporter ;
- par **l'engagement financier à long terme** qu'il représente ;
- et peut-être surtout par toute la symbolique attachée au bâtiment en général, et à la maison en particulier : **espace de liberté et image donnée à l'extérieur.**

Mais le futur maître d'ouvrage (le candidat à la construction) a rarement conscience des **conséquences sociales** de ses décisions :
- **mobilisation de terrains** ;
- création de **besoins d'équipements** ;
- influence sur **l'image,** tant sociale qu'esthétique, **de la commune**.

Or la croissance raisonnée d'une commune et son attractivité ne peuvent se satisfaire de la simple généralisation de la tendance individuelle actuellement dominante : la juxtaposition de parcelles plus ou moins semblables. De même, **la richesse patrimoniale de la Côte d'Or et de ses bâtiments parfaitement adaptés aux contraintes climatiques, géologiques et d'usage**, ne peut se réduire au recours à des maisons-types, même habillées d'accessoires pseudo-régionaux.

En redonnant sa force à la notion de **coût global** (coût de construction + coût réel des aménagements annexes + coût de fonctionnement + coût des évolutions ultérieures + coût social du projet) le nid familial qu'est la maison aura toutes les chances d'être aussi le moyen de manifester son appartenance réelle à sa commune, en plus d'une bonne intégration paysagère.

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

L'implantation implantées dans la pente.

La Côte d'Or : une terre de diversité

Un centre bourg très dense

Un alignement continu par les bâtiments ou les murs

Des voies hiérarchisées : rues, ruelles, quelques impasses

Des cours ou des jardins, rarement les deux

Quelques espaces libres en centre d'îlot



Des extensions plus récentes, présentant

-des implantations diversifiées : en limite sur rue et/ou latérale, et plus récemment en milieu de parcelle

-des parcelles plus grandes donnant une moindre densité

-des rues plus monotones

Des jardins ou vergers formant transition avec la campagne

Un village viticole



Une voirie orthogonale, une forme plus linéaire dans les petites communes

Des parcelles de forme assez régulière

Des implantations variées, y compris en profondeur, dans un alignement discontinu

Une forte présence du végétal

Une fin d'agglomération peu marquée

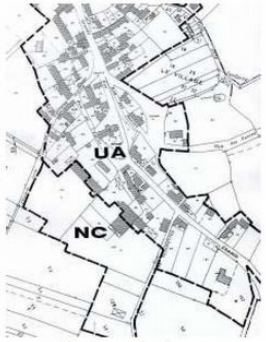
Un village de plaine (Saône)

Des rues et des places, des cours ouvertes faisant onduler la limite de l'espace public

Des implantations en limite sur rue, latérale ou de fond de parcelle, ou en sifflet

Des parcelles de tailles variées

Des clôtures en pierre montées à sec, souvent surmontées d'éléments légers



Un village de plateau

Des traits communs :

un réseau de voies diversifié

La voirie des villages est logiquement très dépendante de la topographie. Elle présente souvent des irrégularités (courbes, cassures, élargissements) liées :

- à la transformation progressive en rues de chemins de champs ou de petites dessertes ;
- aux menus accidents : fossé, arbre, bâtiment ancien empêchant l'élargissement ;
- au respect des courbes de niveau, sauf sur de brefs tronçons (raidillon réunissant deux rues) ;
- à la forte différenciation en fonction du passage : rues où l'on se croise, chemins pour la desserte de quelques parcelles, treiges pour les piétons.
- à une accentuation des échappées visuelles par l'absence fréquente de clôture : la vue passe librement de l'espace public au privé.

un parcellaire irrégulier :

Cette irrégularité se remarque aussi bien dans la **surface des lots** que dans la **forme des parcelles :**

- au centre : lots plutôt petits, fortement, voire totalement occupés → constructions en ordre continu ;
- aux franges : lots plus grands, mais souvent étroits → effet peu différent, avec toutefois de plus grandes propriétés créant des trous dans l'alignement.

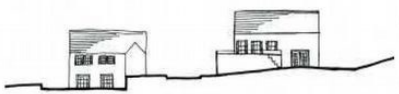
L'économie de terrain, la protection contre le chaud comme le froid amènent à **construire en limite :**

- sur rue et sur les deux limites latérales pour les petits lots ;
- en retrait dans une cour pour les lots plus grands ; dans ce cas la place disponible permet de différencier les fonctions, et l'alignement sur rue est marqué par un bâtiment annexe (grange, maison secondaire, four à pain…) et/ou par un mur haut si la cour ne reste pas entièrement ouverte.

Dès que le terrain est grand, on assiste à une dissociation des espaces public/privé, tant en terme de positionnement (sur rue : cour, à l'arrière : potager, verger…) qu'en terme de traitement paysager.

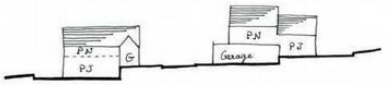
Ce n'est qu'au XIX^{e} siècle que se développe le principe de la maison de maître entourée de son parc, signe de richesse qui reste en nombre limité.

Les terrains en pente faible



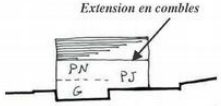
Répartition des pièces

PN : pièces de nuit
PJ : pièces de jour
G : garage



Extension en combles

Le travail en demi niveaux permet de créer des demi combles ou un garage semi enterré.



Si la pente est faible il est plus facile de réaliser une maison sur demi niveaux, car le terrain n'est pas assez pentu pour concevoir des paliers ayant une différence d'un niveau complet, il faudrait beaucoup trop décaisser. Pour rattraper la pente il est simple de réaliser une pièce plus haute que les autres, comme par exemple le salon ou la salle à manger (ce qui rend la pièce plus agréable) afin de ne pas avoir à remblayer sous la maison.

Le principe des demi niveaux peut tout aussi bien s'appliquer à une pente plus forte. De plus il permet d'aménager par la suite des demi combles au dessus du volume haut (cf. fiche "L'utilisation des combles"). Une extension peut aussi être réalisée par la suite en sous sol ou en demi sous sol, afin de créer par exemple une cave ou une buanderie qui ne nécessite pas de lumière naturelle.

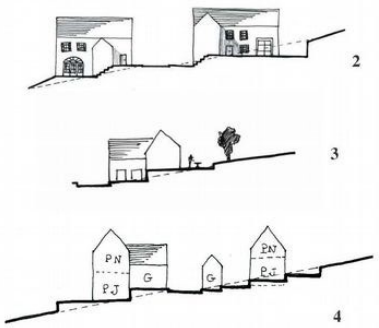
Un garage semi enterré est un bon compromis entre sous sol et garage accolé à la maison. Ce procédé permet de ne pas créer de rampes d'accès qui occupent la moitié du terrain et qui sont inaccessibles l'hiver (verglas, neige), et de pouvoir apporter de la lumière naturelle à cette partie.

Les terrains en pente de 20% à 30%

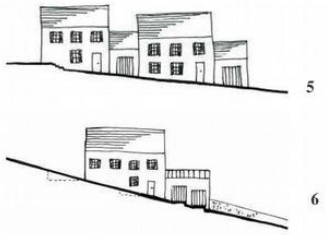
Dans ce cas de figure la différence de niveau entre les côtés de la maison se rapproche d'une hauteur d'étage. Il y a donc deux niveaux de plain-pied, un rez-de-chaussée et un rez-de-jardin.

Qu'elle donne directement sur la rue ou ouvre sur une cour ouverte ou fermée, l'entrée est le premier contact avec la maison. Ce lieu d'entrée doit être soigneusement réfléchi, ; un hall et un bel escalier intérieur ne coûtent pas plus cher qu'un escalier de sous-sol doublé d'un emmarchement extérieur.

Lorsqu'on crée une cour ou un espace d'accueil pour recevoir les voitures, celui-ci peut-être clos (cf. fiche "Les clôtures") ou bien s'ouvrir sur l'espace public de la rue, (sans portail, l'accès à la propriété est plus facile).



Les rues en pente



Quand la rue est en pente les niveaux intérieurs décalés suivant celle-ci permettent un accès facile à l'arrière au prix de mouvements de terrain réduits. En effet une terrasse peut être le prolongement de l'intérieur (salle à manger ou cuisine), car elle est au même niveau et en accès direct ; les autres terrasses permettront de créer des ambiances différentes.



La volumétrie et les niveaux

Les six facteurs principaux

L'analyse des constructions traditionnelles montre que six facteurs prépondérants y ont été pris en compte pour obtenir une bonne intégration de l'ensemble bâti sur le terrain :
-le programme de la construction ;
-la nature du sous-sol ;
-la pente du terrain ;
-l'orientation (par rapport au soleil, aux vents dominants) ;
-les vues ;
-le jeu des volumes.

Que faire ?

L'essentiel est de **travailler sur le programme**, c'est-à-dire **réfléchir à son mode de vie et à ses besoins propres à long terme**, puis de (faire) étudier un projet **partant des contraintes pour définir la maison (et non partant d'un modèle pour y adapter le terrain).**
La maison de catalogue, isolée en milieu d'un terrain plat avec ses pièces desservies par un couloir central, n'apparaît dès lors que comme une solution parmi bien d'autres, et perd sa compétitivité à la moindre adaptation.
Quelques dessins préliminaires étudieront plusieurs solutions possibles: ce sont les **esquisses** qui doivent précéder le projet définitif

Le programme de la construction

Des innombrables programmes visibles dans les villages ou les villes, on peut retenir essentiellement quelques règles générales :
Les éléments du programme (habitation, stockage, logement du bétail…) sont nettement différenciés, même lorsqu'ils se trouvent sous un volume unique, ne serait-ce que par leur peau (cf. la fiche « l'aspect des murs »), créant un paysage varié par des volumes de tailles souvent très différentes. Il en résulte une **richesse formelle**, autant à l'intérieur de chaque parcelle que par les différences d'une parcelle à l'autre.
Les programmes, c'est à dire la définition des différentes surfaces nécessaires, du fonctionnement lié aux nouveaux modes de vie, voire le besoin de montrer son statut de nouveau propriétaire ou sa coupure avec les contraintes de l'habitat collectif, peuvent induire des réponses architecturales différentes des modèles anciens.
Le recul de quelques décennies par rapport à l'émergence du modèle dominant décrit plus haut montre toutefois **les limites et les problèmes de ce modèle** :

- contrainte des **grands terrains** (charge d'entretien, coût social des réseaux et services) ;
- absence de mixité sociale par une **offre uniforme** ;
- et **surtout une banalisation des paysages en oubliant les caractères locaux**, même lorsque des accessoires (galerie, tuiles de couleur, tourelle) **les caricaturent en essayant de les imiter**.

La nature du sous-sol

Le terrain idéal, plat, que l'on peut terrasser facilement et où il suffit de poser une maison, n'est pas le plus fréquent en Côte d'Or. Les implantations anciennes essayaient, dans un souci d'économie, **d'éviter les principaux pièges**, à savoir :

- la présence d'une **nappe phréatique** proche du sol qui empêche de creuser une cave ;
- un **sous-sol argileux** qui provoque des tassements différentiels suivant les variations climatiques ;
- des nodules et a fortiori la **roche massive**, surtout lorsque le terrain est en pente.

Tous ces cas de figure conduisent, soit à l'impossibilité technique, soit à un surcoût déraisonnable de la réalisation notamment de sous-sols et conduisent à une autre répartition des locaux.
Un sondage ou au moins une interrogation préliminaire en Mairie évitent de commencer un projet qu'il faudra ensuite modifier ou pour lequel un surcoût (fondations profondes, usage de brise-roche, ajout d'un drainage) apparaîtra en début de chantier. **L'examen des bâtiments anciens voisins** peut être **utile** (par exemple, des annexes établies de plain-pied avec la maison (sauf en pays de vignoble où l'on creuse autant que faire se peut pour profiter de l'inertie thermique du sol) peuvent trahir un sol humide.

La pente du terrain

De nombreux villages sont **établis en pied ou à flanc de coteau**, tant pour échapper aux brumes de la plaine que pour épargner les terres agricoles de qualité.
Au lieu d'établir une plate-forme générale, **la déclivité peut être utilisée** pour assurer par exemple un accès charretier bas à niveau avec la route et un accès haut au jardin arrière, dans une organisation parallèle aux lignes de niveau. Mais l'inverse est aussi possible si le terrain est en contrebas de la route ; un garage au-dessus du séjour n'a rien de déraisonnable.
Cette économie des pentes ne fait que reprendre sous une forme ou une autre les traditions des pays de coteaux, adaptées aux programmes locaux.
Mais on trouve tout aussi fréquemment des **organisations suivant la pente, par corps de bâtiments successifs décalés en hauteur.**
Nulle trace de fortes rampes ou de saignées dans le terrain; les aires de stationnement sont réalisées par une cour décaissée, soutenue par un mur, et pouvant servir à de multiples usages.

Les orientations

Dans le passé, cette contrainte était déjà essentielle pour obtenir des conditions climatiques aussi satisfaisantes que possible.
En termes de programme, cela va bien au-delà de placer le séjour au sud .
Pour un projet neuf, **quelques évidences sont bonnes à redire** :

- les annexes (et notamment le garage) sont très utiles pour protéger la maison ou pour créer un coin abrité des regards comme des vents ;
- une chambre est mieux orientée au nord ou à l'est qu'au sud et a fortiori à l'ouest ;
- une terrasse au sud-ouest n'est vraiment utilisable que si elle est couverte ;
- un terrain, c'est un espace public et une partie intime ; ne pas mélanger les deux ;
- une cour sur rue permet de stationner sans avoir de barrière à ouvrir, mais facilite aussi la vie sociale;
- en période de canicule, est-ce le garage ou le séjour qui doit bénéficier de l'inertie thermique de l'étage ?

Le programme doit aussi **préparer l'avenir**, même si le coût de l'investissement immédiat semble rendre bien hypothétiques les extensions futures :

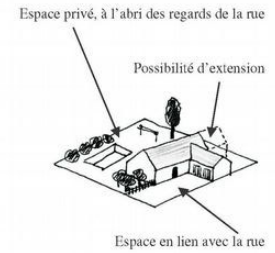
- un coin de rangement fermé sous un balcon ou un escalier évite d'ajouter un chalet de modèle type pour les outils de jardin ;
- un grenier aménageable permet de loger le surplus de cartons à ranger, puis une salle de jeu, des chambres ou un bureau ;
- un emplacement prédéfini et réservé pour la piscine évite plus tard, de supprimer l'arbre qui commence juste à produire ;
- une porte de garage plus haute permettra de faire entrer un monospace ou un 4x4 ;
- de manière générale, **toute possibilité réservée d'extension constitue une source d'économie future et une plus-value immédiate.**

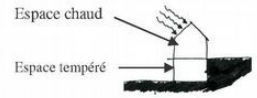
Les vues

Sur les terrains en pente, la présence d'un paysage agréable est un motif fondamental du choix. Aussi est-il logique de **vouloir profiter de cette vue**, ce qui se traduit souvent par une terrasse (ou un remblai qui devient vite trop important (« taupinière ») du côté aval de la maison. C'est loin d'être la seule solution, **une terrasse latérale s'intègre beaucoup plus facilement** et préserve la vue depuis l'intérieur.

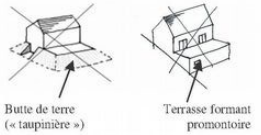
Le jeu des volumes

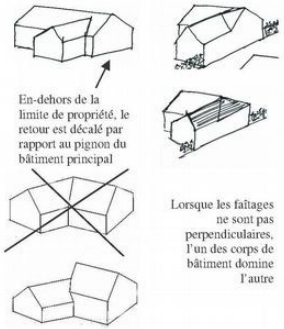
Il est rare qu'une propriété présente un seul volume: au fil du temps, la dissociation des fonctions ou les besoins nouveaux conduisent à ajouter d'autres bâtiments, isolés ou prolongeant le volume principal. Ces volumes élémentaires sont presque toujours de forme simple, avec des toitures à un pan ou à deux pans symétriques. De tailles variées, ils créent une **richesse visuelle** et **différencient les parcelles**.
Lorsque le programme amène à les grouper, l'assemblage est, lui aussi, **simple et dicté par la configuration de la parcelle : en alignement ou avec un angle droit ;** d'autre angles d'assemblage n'existent que pour des bâtiments implantés sur les limites du terrain.











Pour réussir une bonne intégration d'une construction sur un terrain en pente, il est tout d'abord nécessaire de connaître précisément le degré de la déclivité.

Une maison sur un terrain en pente n'est pas une maison pour terrain plat adaptée à coups de creusement ou de remblais, mais un projet spécifique : il est donc important que les accès principaux soient conçus au plus près du niveau du terrain naturel, un remblai mettant la maison en rapport de dominance avec le voisinage alors qu'un espace en creux l'ancre dans le terrain.

L'aménagement du jardin en paliers, permet de distinguer plusieurs degrés au sein des terrasses. Une première terrasse au niveau de la rue permet d'avoir un espace où garer sa voiture sans rentrer dans le garage. C'est un espace d'accueil qui a un lien fort avec la rue.

Une terrasse ayant un niveau différent de celui de la rue, permet de la rendre moins accessible aux regards. Elle a donc un caractère plus privé.

** Les croquis correspondent à des coupes perpendiculaires à la rue et sont indiqués sur le plan par les numéros correspondants.*



Schéma d'implantations possibles

Espace public ouvert sur la rue

Espace privé

Jardin

Emplacement possible pour des panneaux solaires : en toiture

contre un mur

La tendance récente : parcelles rationalisées, constructions standardisées

A partir des années 1840, un autre type d'implantation répond à la **logique des lotissements**, c'est-à-dire des **extensions organisées** suivant des modèles économiques ou sociaux préétablis, par exemple : les corons des cités ouvrières du Nord, que l'on retrouve dans la cité de Sainte-Colombe sur Seine, les créations des années 1930 (maison à fausse-croupe avec petit perron central).

Ces modèles, **simplifiés à la Reconstruction** et développés par les plans-types puis par les constructeurs de maisons individuelles clés-en-mains, ont conduit aux lotissements récents qui correspondent à :

- une **standardisation** poussée, toute variation étant synonyme de complication, donc de surcoût ;
- une **adaptabilité** (théorique…) à tous les cas de figure, encore que ces modèles soient en fait prévus pour des terrains plats avec possibilité de creuser une cave ;
- un plan **ouvert sur les quatre façades**, nécessitant une implantation isolée que les documents d'urbanisme des vingt dernières années ont fini par considérer comme modèle unique, la construction en limite étant au plus « tolérée » ;
- des programmes finis, rendant souvent difficiles les évolutions et extensions ultérieures.

Réservé au pourtour des villes, **ce modèle s'est étendu** depuis les années 1970 à **l'ensemble du territoire**, y compris les dents creuses des villages et leur périphérie.

Conjuguer respect des traditions et modernité

Il faut distinguer **le découpage** (éventuel) **du terrain** (sous forme de lotissement, donation-partage ou simple division parcellaire) qui est l'affaire du vendeur (Maire, promoteur ou particulier), et **l'implantation des bâtiments** qui est l'affaire du constructeur.

le découpage du terrain

Il engage quasi-définitivement l'aspect des lieux. C'est pourquoi la solution de facilité, proposant des lots carrés de 800 à 1000 m2, doit faire place à **des choix plus étudiés**, qui prendront en compte tous les éléments influant sur la future construction :

- quel **relief** ? (problèmes d'accès, influant sur le positionnement des bâtiments) ;
- quelle **clientèle** ? (des petits terrains permettront de maintenir une diversité sociale dans la commune, des petits budgets à ceux dont l'idéal n'est pas de tondre la pelouse tous les samedis) ;
- quelle **forme** ? (un terrain étroit et long permettra de réaliser un verger à l'arrière, ou de construire plus tard pour les enfants) ;
- quelle **position** par rapport au centre, quel environnement bâti ?
- quelle **orientation** ?
- quelles **vues** (comment profiter de la vue tout en préservant celle des voisins et en se protégeant des regards) ?

quelle implantation ?

Tout projet est un compromis entre les **données du programme** (les besoins en surface et l'utilisation des locaux), les **contraintes du budget**, les impératifs liés au **terrain** et à son **cadre bâti et paysager** ainsi que les **possibilités d'évolution future**.

De plus, **les réglementations destinées à économiser les énergies fossiles et à combattre l'effet de serre obligent à repenser la maison** dans le sens d'une adaptation à l'environnement, ramenant aux solutions traditionnelles de bâtiments regroupés (volumes-tampons, constructions mitoyennes, murs abritant des vents dominants) ou imposant d'innover (architectures étudiées pour permettre l'intégration de panneaux solaires, murs à forte inertie, maisons bioclimatiques ou « passives »,…).

L'implantation n'est donc pas une fin en soi, mais le résultat logique d' un long travail de réflexion préliminaire, générateur d'économies ultérieures autant que de bonne intégration.



Exemple d'extension mal intégrée au village.

Comment aborder un projet d'extension urbaine ?

Créer un lotissement en secteur rural apparaît souvent comme le moyen de revitaliser les petites communes, mais cela génère des besoins, notamment de déplacements, qui peuvent être contraires au souci de développement durable. **Une extension urbaine doit donc être étudiée à une échelle largement supracommunale**, tenant compte notamment des moyens collectifs de communication.

Urbaniser une ou plusieurs nouvelles parcelles, et a fortiori créer un lotissement, implique une **approche fine du projet de découpage,** voire une **étude par une équipe pluridisciplinaire (architecte, urbaniste, paysagiste, géomètre)** dès que l'extension a un impact visuel, notamment en entrée d'agglomération.

Il sera souvent intéressant de se réserver des **possibilités d'adaptation** (découpage glissant) notamment en entrée d'agglomération.

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.421du 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'Equipement 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

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

PREFECTURE DE LA COTE D'OR
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Côte d'Or
Direction Départementale de l'Equipement Côte d'Or
CHAMBRE D'AGRICULTURE CÔTE-D'OR
ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

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

Conception et réalisation SDAP 21 - mars 2008 — clichés ©SDAP 21

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 – L es 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 trop 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.




















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.










ANNEXE 9 – FICHES GRAHAL

RECOMMANDATIONS

(voir fiches)

CHOREY



La commune de Chorey-les-Beaune s'étend sur 6 kilomètres carrés au nord-est de Beaune dont elle est distante de 3 kilomètres environ. La population de la commune s'élève à 472 habitants selon les chiffres de l'INSEE (2007). Le village est encadré à l'est par le Bois de l'Eprenot. Traversé par deux rues principales et quelques petites rues parallèles, la commune présente un tissu urbain assez dense en coeur de village et plusieurs zones d'étalement urbain au nord-ouest et au sud-ouest. Chorey-lès-Beaune présente une forme urbaine contenue autour des principaux axes de communication du centre-bourg. Le tissu urbain y est dense et continu dans le noyau historique (constructions mitoyennes en alignement sur rue, avec toutefois une aération du tissu par l'implantation d'ensemble sur cours et un parcellaire viticole qui s'incère dans l'espace urbain). La forme urbaine apparaît quelques fois plus diffuse de part les extensions sous forme de pavillonnaire en marge du centre historique provoquant le mitage des espaces agricoles.

Chorey-lès-Beaune présente des extensions urbaines diffusent qui provoquent le mitage des terres agricoles (vignoble et culture) et qui altèrent la lisibilité de la morphologie du noyau historique. Cependant, malgré une implantation dans la plaine, la commune reste ancrée au sein d'un vignoble toujours présent, ce qui le différencie des autres villages de la plaine où la vigne est résiduelle.

CHOREY



Patrimoine bâti, croix, monuments

Espaces publics, entrées de ville, séquences urbaines

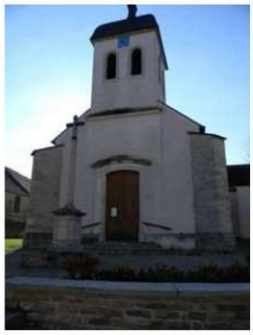
Cabottes, meurgers, murets

238

CHOREY

N° 412

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601193

Dénomination:	église
Titre courant:	**église paroissiale Saint-Luc**
Adresse:	Eglise (rue de l')
Commentaire descriptif:	Eglise de plan en croix latine implantée sur un parvis accessible depuis la rue par un escalier. Toit à longs-pans couverts de tuiles plates. Bâtiment édifié en moellons de pierre enduits. Contreforts massifs sur les façades. Façade nord surmontée d'une tour clocher carrée. Façades percées de baies rectangulaires ou en plein cintre et d'un oculus. Tour clocher percée de baies en plein cintre à abat-son.Sur le parvis de l'église, croix sur piedéstal en pierre, portant la date de 1841.
Siècle (en quarts de siècle):	19e siècle
Diagnostic:	Seul édifice religieux de la commune.

Etat				
	☑	Bon état apparent	☑	Bon niveau (authenticité)
	☐	Menacé	☐	Remanié
	☐	Vestiges	☐	Dénaturé

CHOREY

N° 413

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601214

Dénomination:	château
Titre courant:	**château de Chorey-lès-Beaune ; Germain propriétaire - viticulteur**
Adresse:	Jacques-Germain (rue) 3
Références cadastrales:	2010 AN 193 a, 193 b, 193 c
Commentaire descriptif:	Le château de Chorey-lès-Beaune est implanté au sein d'une vaste parcelle comprenant à l'ouest les bâtiments entourés sur une partie de fossés mouillés et un jardin aménagé entouré de vignes à l'est. Une allée centrale permet d'accéder au château depuis la rue Jacques Germain. Les bâtiments du château se compose au sud d'un édifice de plan en L formé d'un pavillon principal de plan rectangulaire avec une tour carrée flanqué d'une aile rectangulaire en retour, au nord d'un bâtiment de communs, de deux tours isolées au nord-ouest et au sud-ouest et d'un colombier situé à l'ouest entre les communs et une des tours. Le bâtiment en L, comprend un rez-de-chaussée et un à deux étages. Toit à croupes sur la partie principale, toit en pavillon sur la tour et toit à longs-pans sur l'aile en retour ; l'ensemble des toitures étant couvertes de tuiles plates, dont certaines plombifères. Le bâtiment est édifié en maçonnerie enduite. Les façades sont percées de baies rectangulaires, à linteaux délardés ou en plein cintre et d'oculi. Les communs, composés d'une partie centrale rectangulaire encadrée de deux pavillons en avancée, comprend un rez-de-chaussée et un étage. Toit à longs-pans sur le corps central et en pavillon sur les avancées, couverts de tuiles plates, dont certaines plombifères. Le bâtiment est édifié en maçonnerie enduite. Les façades sont percées de baies rectangulaires et en plein cintre et de portes charretières. Les deux tours isolées et le colombier présentent une mise en oeuvre identique : de plan circulaire, ces édifices sont édifiés en moellons de pierre enduits, couverts de toits en poivrière de tuiles plates. La parcelle est ceinte d'un mur en moellons de pierre surmonté de laves.
Siècle (en quarts de siècle):	13e siècle ; 17e siècle ; 18e siècle ; 19e siècle
Diagnostic:	L'ensemble des bâtiments constituant le château de Chorey-lès-Beaune relève de différentes époques de construction et présente donc un intérêt architectural et historique certain.

Etat				
	☑	Bon état apparent	☑	Bon niveau (authenticité)
	☐	Menacé	☐	Remanié
	☐	Vestiges	☐	Dénaturé

CHOREY

N° 414

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601232

Dénomination:	établissement vinicole
Titre courant:	**établissement vinicole dit domaine Sylvain Loichet producteur**
Adresse:	Aloxe-Corton (rue d') 2
Références cadastrales:	2010 AN 12, 13, 14
Commentaire descriptif:	Propriété composée de deux bâtiments implantés au nord et à l'est d'une cour commune, donnant sur la rue d'Aloxe-Corton. Vaste bâtiment à l'est, de plan rectangulaire, comprenant un rez-de-chaussée et deux étages dont un de comble. Toit à croupes couvert de tuiles plates avec lucarnes en arc segmentaire. Bâtiment édifié en moellons de pierre enduits. Façades à sept travées percées de baies à linteau délardé. Travée centrale du rez-de-chaussée percée d'une porte charretière fermée par une porte à deux vantaux en bois. Bâtiment au nord, de plan rectangulaire, de plain-pied couvert d'un toit à longs-pans de tuiles plates. Edifice en moellons de pierre enduit. Baies rectangulaires ou à linteau délardé et portes charretières à encadrement en pierre.
Siècle (en quarts de siècle):	1er quart 19e siècle
Diagnostic:	Bâtiment principal au nord présentant un beau volume, une mise en oeuvre soignée et un ordonnancement sobre mais étudié. L'édifice a préservé ses caractéristiques architecturales d'origine, qui ne semblent pas véritablement s'apparenter à une fonction agricole.

Etat

- ☑ Bon état apparent
- ☐ Menacé
- ☐ Vestiges

- ☑ Bon niveau (authenticité)
- ☐ Remanié
- ☐ Dénaturé

241

CHOREY

N° 415

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601246

Dénomination:	ensemble d'édifices à cour commune
Titre courant:	**ensemble d'édifices à cour commune**
Adresse:	Eglise (rue de l') 1 ; Alexandre-Tollot (rue)
Références cadastrales:	2010 AO 2, 2 a, 2 b
Commentaire descriptif:	Propriété composée d'un bâtiment de communs, de plan rectangulaire, avec extension accostée à l'angle nord-est, implanté le long de la rue Alexandre Tollot, d'une tour carrée prise dans le mur de clôture le long de la rue de l'Eglise (peut-être un pigeonnier) et d'une maison d'habitation au nord de la tour, également implantée le long de la rue de l'Eglise. Communs comprenant un rez-de-chaussée et deux étages.Toit à longs-pans couvert de tuiles plates. Bâtiment édifié en moellons de pierre apparents. Baies rectangulaires à et porte charretière à linteau en bois de charpente. Tour carrée - ou pigeonnier - édifiée en moellons de pierre enduits couvert d'un toit en pavillon de tuiles plates. Maison de plan rectangulaire, comprenant un rez-de-chaussée surélevé et deux étages. Toit à croupes couvert de tuiles plates avec tabatières. Maison édifiée en maçonnerie enduite. Baies en arc segmentaire. La baie centrale du second niveau de la façade sur jardin est pourvue d'un balcon à garde-corps en fer-forgé. A l'ouest de la propriété, vaste jardin arboré. L'ensemble est ceint d'un mur en moellons de pierre surmonté de laves. La propriété est accessible par un portail d'entrée composé de piliers en pierre ornés d'une boule, situé à l'angle des rues de l'Eglise et Alexandre Tollot. Une porte piétonne est aménagée dans le mur de clôture entre le pigeonnier et la maison.
Siècle (en quarts de siècle):	1er quart 19e siècle
Diagnostic:	Bel exemple de propriété typique du 19e siècle avec imposante maison de maître, pigeonnier, communs et vaste jardin arboré, présentant un ensemble de bâtiments bien préservés, ayant conservé leur authenticité d'origine.

Etat				
	☑	Bon état apparent	☑	Bon niveau (authenticité)
	☐	Menacé	☐	Remanié
	☐	Vestiges	☐	Dénaturé

242

CHOREY

N° 416

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601272

Dénomination:	monument aux morts
Titre courant:	**monument aux morts**
Adresse:	Mairie (Place de la)
Commentaire descriptif:	Sculpture en pierre, représentant un soldat mourant portant un drapeau, reposant sur un piédestal gravé des noms des soldats de la commune morts au cours des guerres de 1914-1918 et 1939-1945. Le socle du monument est encadré de quatre piliers en forme d'obus. L'ensemble est ceint d'une petite grille métallique à portillon.
Siècle (en quarts de siècle):	1er quart 20e siècle
Date précise:	1921
Diagnostic:	Intérêt historique.

Etat

- ☑ Bon état apparent
- ☐ Menacé
- ☐ Vestiges

- ☑ Bon niveau (authenticité)
- ☐ Remanié
- ☐ Dénaturé

243

CHOREY

N° 417

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601267

Dénomination:	mairie ; école
Titre courant:	**mairie-école**
Adresse:	Grande Rue ( ) 3
Références cadastrales:	2010 AN 43
Commentaire descriptif:	Bâtiment de plan rectangulaire précédé d'une esplanade, comprenant un rez-de-chaussée surélevé et deux étages dont un de comble. Deux travées en avant-corps à l'est et à l'ouest des façades nord et sud.Toit du corps de bâtiment central à deux versants. Toits des avant-corps à croupe percés d'oeils-de-boeuf. Toiture couverte de tuiles en ardoise avec épis de faîtage à chaque angle. Murs en maçonnerie enduite avec soubassement en appareil de pierres jointoyées. Chaînes d'angle en pierre de taille à bossage et pilastres au premier étage. Au rez-de-chaussée, les avant-corps sont en pierre de taille avec portes en plein cintre à deux vantaux, imposte vitré et voussure, précédées d'un petit perron. Les autres baies sont rectangulaires. Au premier étage, les baies sont surmontées de frontons triangulaires ou cintrés. Balcon filant sur les trois travées centrales. Un clocheton surplombe la construction et porte l'inscription « MAIRIE ».
Siècle (en quarts de siècle):	4e quart 19e siècle
Diagnostic:	Edifice marquant particulièrement le paysage urbain par un traitement architectural d'inspiration classique et une ornementation recherchée qui permettent d'en identifier sa fonction. L'esplanade en fait un élément repérable dans l'aménagement urbain (représentatif d'une typologie appliquée à la construction des mairies de la fin du 19e siècle / début 20e siècle).

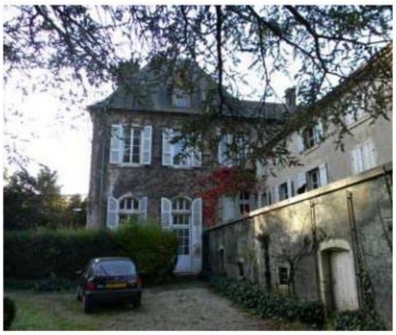
Etat

- ☐ Bon état apparent
- ☐ Menacé
- ☐ Vestiges
- ☐ Bon niveau (authenticité)
- ☐ Remanié
- ☐ Dénaturé

CHOREY

N° 419

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601362

Dénomination:	établissement vinicole
Titre courant:	**établissement vinicole dit domaine Goud de Beaupuis**
Adresse:	Moutots (rue des) 16
Références cadastrales:	2010 AO 56, 57
Commentaire descriptif:	Domaine se composant d'une demeure bourgeoise et d'un imposant cuvier. Ensemble implanté au sein d'un parc arboré. Demeure de plan rectangulaire implantée entre cour et jardin, comprenant une cave semi-enterrée, un rez-de-chaussée surélevé et un étage. Toit à croupes couvert de tuiles plates. Murs en maçonnerie enduite. Baies rectangulaires à encadrement en pierre. Cave ou cellier semi-enterré(e) faisant saillie sur la façade d'entrée et créant un palier filant sur les travées centrales du rez-de-chaussée. Palier ceint d'un garde-corps en fer forgé et accessible par deux escaliers. Sur la façade sud, le cellier en avancée permet de créer une terrasse au rez-de-chaussée, accessible par un escalier encadré de balustres en pierre. Un jardin arboré s'étend au sud de la parcelle.
Siècle (en quarts de siècle):	4e quart 18e siècle
Date précise:	1797
Diagnostic:	Ensemble agricole présentant une belle cohérence architecturale, avec son imposante cuverie marquant fortement l'espace urbain. Peu remanié, cet ensemble a preservé ses caractéristiques et sa fonction d'origine. Demeure bourgeoise de la période Directoire, présentant des caractéristiques architecturales sobres. Par son volume, mis en valeur au sein d'une parcelle arborée, et ses éléments architecturaux bien préservés, cet édifice constitue un élément important du paysage architectural de la commune.

Etat	☑ Bon état apparent	☑ Bon niveau (authenticité)
	☐ Menacé	☐ Remanié
	☐ Vestiges	☐ Dénaturé

245

CHOREY

N° 420

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601355

Dénomination:	établissement vinicole
Titre courant:	**cuverie ; domaine Goud de Beaupuis**
Adresse:	Moutots (rue des) 16
Commentaire descriptif:	Cuverie de plan rectangulaire, implantée perpendiculairement à la rue et accoté à la façade ouest de la maison. Bâtiment comprenant un rez-de-chaussée et deux étages. Toit à longs-pans sur la partie nord couvert de tuiles plates et en pavillon sur la partie sud couvert d'ardoises et percé de lucarnes à fermette débordantes et de chatières. Cuverie édifiée en moellons de pierre enduits ou apparents sur la façade sur rue, avec soubassement en petit appareil de pierres calcaires. Baies rectangulaires ou en plein cintre à encadrement en pierre, baie triple en plein cintre et vaste porte charretière à encadrement en pierre. Cour ceinte d'un mur en moellons de pierre surmonté de grille, accessible par un portail d'entrée en fer forgé encadré de piliers en pierre.
Siècle (en quarts de siècle):	1er quart 20e siècle
Date précise:	1906
Diagnostic:	Edifice particulièrement intéressant de par son imposant volume, inhabituel pour ce type de bâtiment (cuverie). Son gabarit marque fortement le paysage urbain de ce village aux rues et ruelles assez étroites bordées d'édifices de gabarit moins important.

Etat				
	☑	Bon état apparent	☑	Bon niveau (authenticité)
	☐	Menacé	☐	Remanié
	☐	Vestiges	☐	Dénaturé

CHOREY

N° 421

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601398

Dénomination:	maison (7)
Titre courant:	**7 maisons de vigneron**
Adresse:	Alexandre-Tollot (rue) 1 ; Grande Rue ( ) 4, 9, 32 ; Moutots (rue des) 20 ; Ley (rue de) 5 bis ; Brenots (rue des) 6
Références cadastrales:	2010 AM 29, AN 56, 98, 99, 111, AO 20, 226, 232
Commentaire descriptif:	Huit maisons étudiées. Maisons de vigneron se composant d'un logis comprenant une cave, un rez-de-chaussée et un étage, flanqué d'un cellier ou d'une cuverie, formant un long bâtiment rectangulaire. Maisons couvertes de toits à longs-pans de tuiles plates. Occasionnellement, présence de lucarnes. Ces édifices présentent une mise en oeuvre soit en moellons de pierre apparents, soit en maçonnerie enduite. Baies rectangulaires, en plein cintre, en arc segmentaire ou à linteau délardé, portes charretières fermées par des vantaux en bois. Escalier sur la façade principale, menant au rez-de-chaussée surélevé. Escalier le plus souvent droit et en pierre ou parfois escalier parallèle à la façade avec un garde-corps métallique.
Siècle (en quarts de siècle):	19e siècle
Diagnostic:	Les maisons de vigneron de la commune présente une typologie et des caractéristiques marquées : absence de souillarde, cuverie systématiquement dans le prolongement du logis et récurrence d'un escalier droit et non plus parallèle à la façade.

Etat				
	☑	Bon état apparent	☑	Bon niveau (authenticité)
	☐	Menacé	☐	Remanié
	☐	Vestiges	☐	Dénaturé

CHOREY

N° 423

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601405

Dénomination:	lavoir
Titre courant:	**lavoir**
Adresse:	Ley (rue de)
Références cadastrales:	2010 AN 82
Commentaire descriptif:	Edifice de plan rectangulaire, fermé. Bassin rectangulaire en pierre de taille. Toiture à compluvium sur les quatre côtés.
Siècle (en quarts de siècle):	19e siècle
Diagnostic:	Seul lavoir de la commune. Edifice fermé, intérieur non visible depuis la rue. Recensement par le SRI en 1990.

Etat

- ☐ Bon état apparent
- ☐ Menacé
- ☐ Vestiges
- ☐ Bon niveau (authenticité)
- ☐ Remanié
- ☐ Dénaturé

CHOREY

N° 424

Département 21 Commune: Chorey-lès-Beaune



Réf de l'image : 1014601728

Dénomination:	maison
Titre courant:	**maison**
Adresse:	Grande Rue ( ) 12 ; Peinguets (rue des) 2
Références cadastrales:	2010 AO 26
Commentaire descriptif:	Bâtiment de plan rectangulaire, comprenant un rez-de-chaussée et un étage, implanté à l'angle de la Grande rue et de la rue des Peinguets. Toit à longs-pans couvert de tuiles plates. Bâtiment édifié en moellons de pierre apparents sur les façades nord et ouest et enduits sur la façade est. Baies rectangulaires, à linteau délardé et une porte charretière rectangulaire. Sur la façade nord, la partie ouest est en légère saillie.
Siècle (en quarts de siècle):	19e siècle
Diagnostic:	Bâtiment présentant une mise en oeuvre simple, mais bénéficiant d'une implantation en angle de rue qui lui offre une réelle visibilité. La répétition de volume et de mise en oeuvre identiques le long de la rue des Peinguets créée une certaine homogénéité.

Etat

- ☑ Bon état apparent
- ☐ Menacé
- ☐ Vestiges

- ☑ Bon niveau (authenticité)
- ☐ Remanié
- ☐ Dénaturé