

Commune de GEMEAUX

Plan Local d'Urbanisme

Historique :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/05/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15/02/2017
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité adoptée par DCM du 26/10/2017

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

PIECE 2b - REGLEMENT de la zone 1AUe MIS EN COMPATIBILITE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
31 OCT. 2017

VISA
CHAUTEMPS Marie
Maire
DATE :
28 octobre 2017

MAIRIE DE GEMEAUX (Côte-d'Or)

Dossier d'approbation

DORGAT

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GEMEAUX, représentée sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10. L.123-1, , R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.425-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-1, alinéa 7

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article R.111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.425-1

Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-31 du Code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale multifonctionnelle à dominante d'habitat,

- la zone UB : zone urbaine d'extension récente. Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteur UBa et UBb.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU : zone d'urbanisation future a court et moyen terme, elle bénéficie d'équipements publics à sa périphérie immédiate. Elle couvre des secteurs situés entre le bâti existant ou en continuité de celui-ci et a pour vocation de prolonger la zone U.
  Dans le secteur 1AUa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

- la zone 1AUE : bénéficiant d'équipements publics à sa périphérie immédiate, cette zone a vocation à accueillir des activités. Dans le secteur 1AUEa les constructions ne sont admises que si elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est :

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N. Cette zone comprend un secteur Nj où sont autorisés les abris de jardins et un secteur Ne où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).
Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1° « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - RAPPELS

- La délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2009 a étendu l'obligation de soumettre l'édification des clôtures à déclaration sur l'ensemble de la commune.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de la limitation de la consommation de l'eau, ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

- Archéologie :

En application de l'article L 531-14 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.

Le décret n° 2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, 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 » (art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « …les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Enfin, en application au titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 41 rue Vannerie 21000 DIJON, téléphone : 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 par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.
Elle comprend un secteur 1AUEa destiné à recevoir les constructions ci-avant définies à condition d'être compatibles avec la proximité de l'habitat.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

1 - les constructions à destination d'artisanat comprenant ou non une surface de vente exclusivement liée à l'activité artisanale, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

3 - les constructions à destination industrielles, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

4 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités et notamment les constructions à destination de gardiennage à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

6 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

7 - les équipements et installations publics ou d'intérêt général nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - ne pas enclaver des parties de la zone,

2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

4 – pour celles situées au sein du secteur 1AUEa, être compatibles avec la proximité de l'habitat

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

1.2 - Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus' au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.4 - Tout accès à la RD 974 est interdit.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

1.6 - Tout accès sur la voie de chemin de fer est interdit.

2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie interne de la zone devra être aménagée avec des espaces dédiés aux piétons.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, où égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,…). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue. Les eaux pluviales peuvent être traitées par un bassin de rétention paysager ou des noues ou systèmes paysagers à la parcelle

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Electricité - Téléphone

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements en souterrain.

4 - Déchets

Des emplacements pour les déchets doivent être prévus sur le tènement de chaque parcelle. Ces emplacements seront intégrés à la composition d'ensemble de la parcelle et interdit dans la bande de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD 974, ainsi que dans la marge de recul de 2m par rapport à la voie de chemin de fer..

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à 30 m de la RD 974.

En secteur 1AUEa, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul de 2m par rapport à la voie de chemin de fer.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions comprises entre la RD 974 et la voie de desserte interne de la zone ne peut excéder 9 m.

Les hauteurs des constructions situées entre la voie de desserte interne et la limite Est de la zone sont limitées à 15m.

En secteur 1AUEa, la hauteur des constructions est limitée à 15m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Aspect, couleurs, toitures, clôtures

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des toitures par îlots au minimum.

- Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage. Les bardages seront de préférence en bois. En cas de bardages métalliques ou de moellons ceux-ci devront être peints ou enduits ou dans le respect des teintes de pierres et sans couleur vive.

- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

- Les faîtages des bâtiments en bordure de la RD 974 seront perpendiculaire à cette voie.

- Les toitures terrasses ne seront pas réfléchissantes et les ornements ou enseignes ne dépasseront pas des faîtages. Les éléments de ventilation ou de climatisation seront intégrés à l'ensemble du projet et non apparent depuis la RD 974.

- Les clôtures seront végétales (en s'appuyant sur les haies à réaliser) ou grillagées. Elles ne seront pas pleines. Les murs en clôture seront interdits.

- Les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures sont interdits

3 - Marges de recul

- Les marges de recul donnant sur la RD 974, et la voie de chemin de fer, ne pourront comporter de dépôts.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (par une mutualisation des stationnements par exemple).

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter

1 – sauf en secteur 1AUEa, les abords de la zone et l'intérieur de la zone seront traités par des plantations de haies arborées afin de conserver la typologie de la végétation existante sur le secteur.

2 - sauf en secteur 1AUEa, la structure des haies sera perpendiculaire à la RD 974. Les essences seront locales et composées de feuillus principalement.

3 - Des écrans de verdures peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

4 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

Maire de Gemeaux



Place des Halles
21120 Gemeaux
Tél : 03 80 95 07 19
Fax : 09 70 29 33 58
gemeaux@covati.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIE N° 01

DOSSIER D'APPROBATION

Historique du PLU

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011

Visa du Maire

Date : 08/11/2016

Mairie de Gemeaux



Place des Halles
21120 Gemeaux
Tél : 03 80 95 07 19
Fax : 09 70 29 33 58
gemeaux@covati.fr
site internet :
http://gemeaux.org/

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIE N° 01

Bordereau de pièces

- Délibération de lancement et arrêté du Maire
- Notice de présentation
- Règlement modifié
- Avis des personnes publiques associées

Historique du PLU

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011

Visa du Maire

Date : 6 décembre 2016

MAIRIE DE GEMEAUX 21120 (Côte-d'Or)

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

COTE D'OR

CANTON

IS SUR TILLE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

Réunion ordinaire du 16 septembre 2016

L'an deux mil seize le 16 septembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Marc CHAUTEMPS, Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 15

Qui ont pris part à la délibération : 12

PRESENTS : MM Chautemps Marc, Laye Didier, Bernier Marie-Jeanne, Dupin François, Bernier Jean-Louis, Poinsot Evelyne, Choplain Valéry, Renaud Hervé, Michelin David, Pisaneschi Florence.

PROCURATIONS : Prost Valérie à Pisaneschi Florence, Poinson Pascale à Chautemps Marc.

ABSENTS : Lebreuil Pierre-Jean, Aouidat Khalid, De La Cruz John

SECRETAIRES DE SEANCE : Mme Bernier Marie-Jeanne, M. Michelin David

Date de la convocation

12/09/2016

Date d'affichage

22/09/2016

Objet de la délibération

67/2016

MODIFICATION PLU SIMPLIFIE

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le .....
et notification
.....

Monsieur le Maire rappelle que la Commune est couverte par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 mai 2011.
Le Maire propose au Conseil Municipal de procéder, après retour d'expérience, à quelques modifications de ce document afin de :

1. Modifier la rédaction relative aux percements de type vélux sur l'ensemble du territoire communal car ils ne sont autorisés que lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis une voie ouverte au public. Or, dans la configuration topographique de Gemeaux, la plupart des toitures sont visibles depuis au moins une voie ouverte au public. Il convient de corriger cette conséquence involontaire d'interdiction systématique.

2. Ajouter la couleur de tuiles anthracite sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de la zone UA afin de favoriser l'insertion visuelle des panneaux solaires qui s'intègrent mieux sur des toits gris.

Ces modifications peuvent être apportées par le biais d'une procédure de modification simplifiée définie à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, dans le sens où :

- Elles ne modifient pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable;
- Elles ne réduisent pas une zone naturelle et forestière, agricole ou un espace boisé classé ;
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles n'ont pas non plus pour effet d'accroître les droits à bâtir d'une zone de plus de 20 % ni de réduire ces mêmes droits à bâtir.

M. le Maire précise que ces modifications lui semblent être de bon sens et revêtent un intérêt collectif pour la Commune car elles permettront de corriger ou d'améliorer des dispositions du règlement d'urbanisme qui se sont avérées inappropriés, sans remettre en cause la protection architecturale de la commune.
L'article L.L53-47 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 732- 7 et LI32-9 doivent être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui devront alors être enregistrées et conservées.
Il mentionne notamment que les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Il revient au Conseil Municipal de définir les modalités de mise à disposition sur proposition de Monsieur Le Maire :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée N ° 01 en Mairie ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie ;
- Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée N° 1, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
Monsieur le Maire rappelle enfin qu'à l'issue de cette mise à disposition du public, il en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui devra délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

- Vu l'ordonnance 2015-71,74 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1. du Code de l'urbanisme.
- - Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-27 et suivants, Vu le Plan Local d'Urbanisme De Gemeaux approuvé le 25 mai 2011,
- Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et décide à la majorité :
- De VALIDER le lancement d'une modification simplifiée N° 1 du PLU en vue de permettre les modifications règlementaires exposées par Monsieur le Maire.
- De FIXER les modalités de la mise à disposition comme suit :
    - Mise à disposition du dossier de modification simplifiée N°1 en Mairie
    - Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie
    - Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée N° 1, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie et sur le site Internet de la Commune dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

- De DONNER au Maire autorisation pour signer tous les actes concernant la modification simplifiée N° 1.

- DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrites au budget de l'exercice 2016.

- DIT que conformément aux articles L.132 -7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise :

  - Au préfet de Côte d'Or
  - À I 'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement
  - Au Président du Conseil Départemental de Côte d'Or , du Conseil Régional de Bourgogne, du Pôle d'équilibre territorial Seine et Tille, de la Communauté de Communes des Vallées de la Tille et de l'Ignon
  - Au représentant de la Chambre de Commerces et d'industrie de Côte d'Or, de la Chambre des Métiers de Côte d'Or, de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or
  - DIT conformément aux articles R153-20 et R.153-21 que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour copie conforme

Le Maire



CHAUTEMPS Marc

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Commune de Gemeaux
Numéro de l'acte	67BIS-2016
Nature de l'acte	DE - Délibérations
Classification de l'acte	2.1 - Documents d urbanisme
Objet de l'acte	ANNULE ET REMPLACE LA 67.2016 MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. N 1
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	-212102909-20160916-67BIS-2016-DE
Date de transmission de l'acte	27/09/2016
Date de réception de l'accuse de réception	27/09/2016

Place des Halles
21130 Gemeaux
Tél/Fax : 03 80 95 07 19
gemeaux@cavati.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE GEMEAUX

ARRETE DEFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR LE LANCEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté municipal n° 50/2016

LE MAIRE,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 25 mai 2011;

Vu l'article L.153-45 du code l'urbanisme relatif à la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme;

Vu les articles R.153-20 et 27 du même code relatifs aux mesures de publicité et d'affichage;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2016 validant le principe de la modification simplifiée et définissant les modalités de la mise à disposition

CONSIDERANT QUE la procédure de modification simplifiée N°1 est menée à l'initiative du Maire

CONSIDERANT QUE l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable

- Réduire un espace boisé classée, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

- Accroître les droits à bâtir d'une zone de plus à 20 % ni de réduire ces mêmes droits à bâtir.

ARRETE

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée N° 1du PLU est prescrite en vue de permettre de :

- 1. Modifier la rédaction relative aux percements de type vélux en zone UA car ils ne sont autorisés que lorsqu'ils ne sont pas visibles « depuis une voie ouverte au public ». Or, dans la configuration topographique de Gemeaux, la plupart des toitures sont visibles depuis au moins une voie ouverte au public. Il convient de corriger cette conséquence involontaire d'interdiction systématique.

- 2. Ajouter la couleur de tuiles anthracite dans les zones AU afin de favoriser l'insertion visuelle des panneaux solaires qui s'intègrent mieux sur des toits gris.

Article 2 : Conformément aux dispositions combinées des articles L.753-47, L 732-7 et L1.32-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée N° 1 du PLU sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception avant mise à disposition du public :

o Au préfet de Côte d'Or

o A l 'autorité administrative de L'État compétente en matière d'environnement

o Au Président : du Conseil Départemental de Côte d'Or, du Conseil Régional de Bourgogne, du Pôle d'équilibre territorial Seine et Tille, de la Communauté de Communes des vallées de la Tille et de l'Ignon

o Au représentant : de la Chambre de Commerces et d'industrie de Côte d'Or, de la Chambre des Métiers de Côte d'Or, de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or.

Article 3 : Il sera procédé à la mise à disposition du public selon les modalités prévues à la délibération du 16 septembre 2016 et qui pour mémoire sont les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée N ° 01 en Mairie ;
- Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie ;
- Information de la mise à disposition du dossier par la publication d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée N° 01, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. L'avis sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché en Mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Article 4 : A l'issue de la mise à disposition M. le Maire clôturera le registre et dressera le bilan de la mise à disposition. Le dossier éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations éventuels, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Article 5 : Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 précités, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal du département.

Fait à Gemeaux
Le 22 septembre 2016
Le Maire
Marc CHAUTEMPS

Le présent arrêté peut être déféré devant le tribunal administratif de Dijon (22, rue d'Assas, BP 61616, 21016 Dijon) dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il peut, dans les mêmes conditions de délai, faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Maire de Gemeaux.

Accusé de réception

Nom de l'entité publique	Commune de Gemeaux
Numéro de l'acte	50_2016
Nature de l'acte	AR - Arrêtés réglementaires
Classification de l'acte	2.1 - Documents d urbanisme
Objet de l'acte	Arrêté définissant les objectifs poursuivis pour le lancement de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme
Statut de la transmission	8 - Reçu par Contrôle de légalité
Identifiant unique de télétransmission	-212102909-20160922-50_2016-AR
Date de transmission de l'acte	23/09/2016
Date de réception de l'accuse de réception	23/09/2016

Maire de Gemeaux



Place des Halles
21120 Gemeaux
Tél : 03 80 95 07 19
Fax : 09 70 29 33 58
gemeaux@covati.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIE N° 01

NOTICE DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

Historique du PLU

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011

Visa du Maire
08/11/2016



SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE .....

1.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 2

1.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE 3

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 4

III PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 6

1 – OBJET ET PROCEDURE

1.1 – OBJET ET JUSTITICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de Gemeaux a été approuvé le 29 juin 2010.

La présente modification simplifiée N° 01 a été lancée par délibération et arrêté du Maire respectivement en date du 8 septembre et 22 septembre 2016.

L'objectif de la commune assigné à la présente modification simplifiée N° 01 est de procéder à quelques ajustements réglementaires et de corriger une erreur matérielle produite lors de la rédaction du PLU en 2010 :

- Autoriser les vélux sur l'ensemble du territoire (erreur matérielle)
- Autoriser la couleur de tuiles anthracite dans toutes les zones sauf la zone UA.

1.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE

Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application N° 2013-142 du 14 février 2013. Ensuite les lois n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ainsi que par celle n° 201-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des changes &économiques, ont modifié le contenu des documents d'urbanisme.

Plus récemment la refonte du code de l'urbanisme issu de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et son décret d'application du 28 décembre 2015 ont procédé à une renumérotation des articles du code mais à droit constant concernant le champ d'application de la modification simplifiée.

A l'inverse de la réglementation applicable avant le 1er janvier 2013, le champ d'application de la modification simplifiée est défini « en creux » oui en négatif, et non plus par une liste positive.

Il peut être recouru à la procédure simplifiée :

- Lorsque le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions se trouvent modifiés, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art . L153-36 du Code de l'Urbanisme), mais aussi :

- En cas de majoration des possibilités de construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique e modulation de ce bonus)

- En cas de rectification d'une erreur matérielle (article L153-45 du code de l'urbanisme)

Extraits du code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 1er janvier 2016) :

Article L153-45

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
5/22
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 pour la refonte du Code de l'Urbanisme
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

L'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels : l'acceptation des « vélux » par exemple n'est pas une nouveauté de la présente modification, mais une simple correction de formulation aux effets indésirables. L'acceptation des toits anthracites ne concerne pas le secteur protégé UA .

II – MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

☑ **L'objectif n° 01**

L'objectif n°1 est d'autoriser les ouvertures de type Vélux dans toutes les zones du PLU de façon libre, et en zone UA de centre ancien, de manière conditionnée.
En effet aujourd'hui les châssis rampants de type vélux ne sont autorisés que lorsqu'ils ne sont pas visibles « depuis une voie ouverte au public ». Or, dans la configuration topographique de Gemeaux, la plupart des toitures sont visibles depuis au moins une voie ouverte au public. Il convient de corriger cette conséquence involontaire d'interdiction systématique.
Pour l'avenir, l'utilisation des châssis rampants modernes, de type velux sera permise librement sur l'ensemble du territoire communal, car ces dernières ne présentent pas d'intérêt architectural majeur.

Extrait article UA 11 modifié

3 – Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture ou sur surcroît, correspondant au caractère du bâtiment,

- les tuiles de verre, les châssis fonte,

- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture ~~et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,~~

- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée,

- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

☑ **L'objectif n° 02**

L'objectif n°2 est d'autoriser la couleur de tuiles anthracite dans toutes les zones (sauf UA comme vu ci-après), afin de favoriser l'insertion visuelle des panneaux solaires qui s'intègrent mieux sur des toits gris. Cette facilité n'est pas prévue en zone de centre ancien UA afin de rester cohérent avec le périmètre protégé.
À noter que cette acceptation des toits anthracites, correspondant à du gris foncé.

Extrait article UB 11 modifié

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ~~ou~~ de verrières, ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur anthracite

Extrait article 1AU 11 modifié

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ~~ou~~ de verrières, ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur anthracite

☑ **L'objectif n° 03**

L'objectif n°3 est de faire des rappels réglementaires en matière d'archéologie.

TITRE 1 DU RÈGLEMENT (PAGE 7)

- Archéologie :

~~En application de l'article L 531-14 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.~~

~~- Le décret n° 2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, 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 » (art.1).~~

~~- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.~~

~~- Enfin, en application au titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 41 rue Vannerie 21000 DIJON, téléphone : 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 par un archéologue habilité ; tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.~~

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie, en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R523.-5 du Code du Patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R 531-18 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 regional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON , Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature et de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris 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 même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

III – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R151-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence la présente notice), analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

N° OBJECTIF	Objet	Impact sur l'environnement
1	Autoriser les Vélux librement dans toutes les zones (assouplissement de la règle). Les autoriser sous condition de non visibilité depuis la voie ouverte au public qui dessert la construction en zone UA (correction d'erreur matérielle) Impact sur le paysage urbain modéré car les vélux ne sont autorisés librement que dans les zones d'habitat récent ou quasi inconstructibles, dans lesquelles ils peuvent tout à fait s'intégrer architecturalement. Impact quasi nul en zone UA car il s'agit d'une reformulation à droit constant pour corriger une erreur matérielle (la précédente formulation ne fonctionnait pas	Impact sur le paysage urbain modéré car les vélux ne sont autorisés librement que dans les zones d'habitat récent ou quasi inconstructibles, dans lesquelles ils peuvent tout à fait s'intégrer architecturalement. Impact quasi nul en zone UA car il s'agit d'une reformulation à droit constant pour corriger une erreur matérielle (la précédente formulation ne fonctionnait pas)Autoriser la couleur de tuiles anthracite dans toutes les zones sauf UA Impact favorable sur
2	Autoriser la couleur de tuiles anthracite dans toutes les zones sauf UA	Impact favorable sur le climat, la qualité de l'air car favorise les panneaux solaires. Impact favorable sur le paysage car les panneaux solaires s'intègrent mieux sur toits noirs. Sans effet en secteur protégé au titre du patrimoine car la modification ne concerne pas la zone UA
3	Rappel réglementaires en matière d'archéologie	

Mairie de Gemeaux



Place des Halles
21120 Gemeaux
Tél : 03 80 95 07 19
Fax : 09 70 29 33 58
gemeaux@covati.fr
site internet :
http://gemeaux.org/

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIE N° 01

Règlement modifié

DOSSIER D'APPROBATION

Historique du PLU

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2011

Visa du Maire

Date : 08/11/2016

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT 2

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 10

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 18

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 27

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU 28

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE 36

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 41

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 42

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 47

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 48

ANNEXES 51

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

ANNEXES

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

. lecture des dispositions générales,

. lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GEMEAUX, représentée sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10. L.123-1, , R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.425-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-1, alinéa 7

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article R.111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.425-1

Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-31 du Code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale multifonctionnelle à dominante d'habitat,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente. Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteur UBa et UBb.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU : zone d'urbanisation future a court et moyen terme, elle bénéficie d'équipements publics à sa périphérie immédiate. Elle couvre des secteurs situés entre le bâti existant ou en continuité de celui-ci et a pour vocation de prolonger la zone U.
  Dans le secteur 1AUa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

- la zone 1AUE : bénéficiant d'équipements publics à sa périphérie immédiate, cette zone a vocation à accueillir des activités.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est :

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N. Cette zone comprend un secteur Nj où sont autorisés les abris de jardins et un secteur Ne où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).
Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1° « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - RAPPELS

- La délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2009 a étendu l'obligation de soumettre l'édification des clôtures à déclaration sur l'ensemble de la commune.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de la limitation de la consommation de l'eau, ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

- Archéologie :

~~En application de l'article L 531-14 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.~~

~~Le décret n° 2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, 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 » (art.1).~~

~~Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.~~

~~Enfin, en application au titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 41 rue Vannerie 21000 DIJON, téléphone : 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 par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.~~

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie, en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R523.-5 du Code du Patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R 531-18 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 (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tel . : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature et de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris 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 même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.
La zone UA couvre le vieux village de Gemeaux.
Le bâti ancien y constitue des îlots délimités par des façades construites à l'alignement des rues, des murs de clôture ou selon des ordonnancements marqués. Le bâti ancien dense et continu définit des rues et des places. Les volumes sont simples, rectangulaires coiffés de toitures 2 pans ou 4 pans. Ces constructions anciennes sont à protéger en raison de leur intérêt architectural et urbain.

L'objectif du PLU est d'accompagner l'évolution de ce bâti, tant dans sa multi-fonctionnalité à dominante d'habitat, que dans ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.
Cette zone est concernée par le périmètre du monument historique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles sous réserve de l'article UA2,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières,

9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UA2,

10 - les constructions industrielles.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si leur emprise au sol est inférieure à 100 m2 et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

3. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

4. - les constructions agricoles seulement si elles sont liées à un siège existant, situées à proximité du siège existant et compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements nouveaux en souterrain.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait des voies et emprises publiques. Dans ce dernier cas, un mur de clôture devra être édifié à l'alignement.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de façon à ce qu'elles jouxtent au moins une limite séparative latérale. Pour les autres limites, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. En façade sur rue, dans le but d'assurer un front bâti continu, les constructions et installations seront accolées ou jointives les une par rapport aux autres, sur une même propriété, la continuité pouvant résulter pour partie d'un haut mur.

2. A l'arrière du front bâti, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UA9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA10 -Hauteur des constructions

PRINCIPE :

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles, ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Cette hauteur ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de la hauteur d'un demi-niveau.

EXCEPTIONS :

. Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UA11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les faîtages doivent être parallèles aux alignements ou devront reprendre la dominante du secteur.

- La couverture des bâtiments principaux doit être réalisée au moyen de toitures ou d'un ensemble de toitures à 2 pans. Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur et serra comprise entre 40 et 45 °. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activité économiques.

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont déconseillées.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles , de verrières ou de laves.

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques, les bâtiments agricoles et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture ou sur surcroît, correspondant au caractère du bâtiment,
- les tuiles de verre, les châssis fonte,
- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture ~~et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public~~,
- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée,
- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

4 - Façades

4.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de ton pierre bourguignonne ocrées qui constituent la dominante locale. Il est recommandé de s'inspirer la fiche jointe en annexe du règlement.
Le blanc pur est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

4.3 - Les boiseries et volets doivent être colorés ou teintés. Il est recommandé de s'inspirer la fiche jointe en annexe.

5 - Clôtures

5.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

. soit par un mur plein constitué de pierres jointoyées ou maçonnées ; les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie,

. soit par des grilles devant s'inspirer d'un modèle ancien existant dans le secteur.

5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone.

5.3 - La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

5.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

6 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé:

6.1 - de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),

6.2 - pour les nouveaux percements, les encadrements doivent être en pierre de taille,

6.3 - de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),

6.4 - de ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),

6.5- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,

6.6 - de refaire à l'identique les menuiseries quand des témoins existent. Lorsqu'ils n'existent pas, la réfection devra être faite suivant un modèle relevé sur une construction du même type et de même époque.

7 - Divers

7.1 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

7.2 - Les menuiseries et volets doivent être réalisés avec des matériaux durables et naturels, d'aspects et de couleurs adaptés à l'environnement bâti ancien. Pour les ouvertures de grande dimension, d'autres dispositions sont autorisées.

7.3 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

7.4 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

7.5 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante.

7.6 - Les ouvertures seront occultées par des volets pleins ou persiennés ou intérieurs. Les volets roulants sont interdits.

7. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

Article UA12 -Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé deux places de stationnement couvertes ou non couvertes par logement (création ou réhabilitation) pour les logements de plus de 40 m2 de SHON. Pour les logements de moins de 40 m2 de SHON, il n'est exigé qu'une place de stationnement. La taille minimale d'une place de stationnement sera de 10 m2.

Dans tous les cas, on veillera à réduire au minimum le nombre d'accès aux aires de stationnement sur une même propriété, aux fins de ne pas défigurer les façades sur rue, le recours à un porche étant vivement recommandé.

Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article UA13 -Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc.) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc.).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 -Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.
Elle correspond aux extensions récentes de Gemeaux.
Le bâti est de type diffus, constitué essentiellement de pavillons.

A Gemeaux, la zone UB est située dans le prolongement de la zone UA. Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteur UBa et UBb.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - Conformément à l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme le plan de zonage a identifié des éléments de paysage à préserver. Ainsi, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux effectués sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

2. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles sous réserve de l'article UB 2,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UB2.

10 - les constructions industrielles.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette est inférieure à 100 m2,

4 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

5 - les constructions agricoles seulement si elles sont liées à un siège existant, situées à proximité du siège existant et compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Secteurs UBa et UBb:

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous conditions listées précédemment de même que les constructions à usage d'habitations et leurs annexes devront également respecter les principes de maillage des voies prévus aux orientations d'aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.4 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics. Dans les secteurs UBa et UBb, la voirie interne permettra un bouclage, les voies en impasse sont interdites (Cf. les orientations d'aménagement).
Dans le secteur UBb, la bande roulante doit être adaptée à l'échelle du quartier (environ 5m). Des plantations ou des dispositifs visuels ou paysagers permettront de rendre la voirie agréable et sécurisée pour les cycles et piétons.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

3.- Modes de déplacements doux.

Dans le secteur UBb, des cheminements piétons seront créés. Ces cheminements permettront la liaison entre la gare et la mairie. (cf. les orientations d'aménagement).

Article UB4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans le secteur UBb, en l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé. Les filières d'assainissement préconisées sont l'épandage en tranchée, le filtre à sable vertical drainé et le filtre compact.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements nouveaux en souterrain.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en retrait des voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations particulières.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :
- en limite séparative si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- en retrait de la limite séparative.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UB9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB10 -Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 m.

3 - Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 2), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles. La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12,5 m dans le secteur UBb.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UB11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- L'orientation des faîtages tiendra compte des alignements et de l'orientation dominante du secteur.

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées.
Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activité économiques.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ~~ou~~ de verrières, ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur anthracite

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques, les bâtiments agricoles et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

4 – Ouvertures

Les portes d'entrée seront d'aspect traditionnel.

Les fenêtres seront calquées sur les fenêtres traditionnelles, l'encadrement doit avoir un aspect similaire à l'ancien.

Les portes de garage possèderont une forme carrée ou seront plus hautes que larges.

5 - Clôtures

5.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie de forme simple surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,

. soit par des haies vives,

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur minimale de 1,30 m, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie.

5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

5.3 - La clôture doit suivre la pente du terrain, de préférence sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

5.4 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

6 - Divers

6.1 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, ou topographie particulière, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,3 m.

6.2 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

6.3. - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

6.4. - Les façades des constructions doivent être implantées de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.

6.5. - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

6.6. - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou posés sur le sol à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante.

6. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

6.8 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

6.9 - L'aménagement des combles n'est autorisé qu'en cas de surcroît ou d'encorbellement.

Article UB12 -Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - *pour les logements (création ou réhabilitation)* : 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes pour les logements de plus de 40 m2 de SHON. Pour les logements de moins de 40 m2 de SHON, il n'est exigé qu'une place de stationnement.

2.2 - *pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette* : 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m2.

2.3 -*pour les hôtels et les restaurants* : 1 place par chambre et 2 places par 10 m2 de salle de restaurant.

2.4 -*pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service* : 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

La taille minimale d'une place de stationnement sera de 10 m2.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article UB13 -Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ..) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ..).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les limites sud du secteur UBa devront être plantées d'une haie mixte constituée d'éléments arborés et arbustifs et/ou de vergers. La bande enherbée en bordure de la RD 12 dans le secteur UBa sera maintenue. La placette constituant le cœur du secteur UBb devra être végétalisée. (Cf. les orientations d'aménagement).

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 -Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation, soit entre des secteurs bâtis, soit en continuité de secteurs bâtis.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension du village et tout particulièrement des zones U dont elle reprendra les caractéristiques essentielles. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre des orientations d'aménagements.

Dans les secteurs 1AUa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

Dans le reste de la zone 1AU, les constructions au "coup par coup" sont autorisées à condition que par leur implantation, elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone. Les constructions ne doivent en aucune façon gêner la desserte de parcelles adjacente ni du reste de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées sous réserve de l'article 1AU2,

10 - les constructions industrielles.

Article 1AU2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions et installations à destination d'activités artisanales et l'extension des constructions agricoles existantes, seulement si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,

2 - les constructions et installations à destination commerciale, d'une superficie de vente inférieure à 200 m2,

3 - les entrepôts sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale ou artisanale autorisée,

4 - les affouillements et exhaussements du sol seulement si ils sont liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :

1 - ne pas enclaver des parties de la zone,

2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone,

4 - être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique dans les secteurs 1AUa.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 -Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Tout accès routier au chemin de Megeltin est interdit.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.4.1 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2.3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.4 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

2.5 - Des plantations ou des dispositifs visuels ou paysagers permettront de rendre la voirie agréable et sécurisée pour les cycles et piétons.

3 – Mode de déplacements doux

Des cheminements piétons seront créés. Ces cheminements permettront la liaison entre la gare et la mairie. (cf. les orientations d'aménagement).
Le chemin de Mégeltin sera réservé aux déplacements doux et pas aménagé pour la circulation routière.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans la zone 1AU localisée en bordure immédiate du chemin de Mégeltin à l'Ouest, entre 2 zones UBb, l'assainissement autonome est autorisée. Les filières d'assainissement préconisées sont l'épandage en tranchée, le filtre à sable vertical drainé et le filtre compact.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements en souterrain.

Article 1AU6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1AU7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus rapproché de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Article 1AU8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AU9 -Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 2), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12,5 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.
Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières, ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur anthracite

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Il est recommandé de s'inspirer de la fiche jointe en annexe.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie de forme simple surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,
. soit par des haies vives,

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur minimale de 1,30 m, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie.

4.2 - La clôture doit suivre la pente du terrain sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

4.3 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

4.4 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, ou topographie particulière, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,3 m.

5.2 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

5.3 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

5.4 - Les façades des constructions doivent être implantées de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.

5.5 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

5.6 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les

espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante.

5. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

5.8 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

5.9 - L'aménagement des combles n'est autorisé qu'en cas de surcroît ou d'encorbellement.

Article 1AU12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - *pour les logements (création ou réhabilitation)* : 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes.

2.2 - *pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette* : 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m2.

2.3 -*pour les hôtels et les restaurants* : 1 place par chambre et 2 places par 10 m2 de salle de restaurant.

2.4 -*pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service* : 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

La taille minimale d'une place de stationnement sera de 12 m2.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

1 - les constructions à destination d'artisanat comprenant ou non une surface de vente exclusivement liée à l'activité artisanale, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

3 - les constructions à destination industrielles, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

4 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités et notamment les constructions à destination de gardiennage à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

6 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

7 - les équipements et installations publics ou d'intérêt général nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - ne pas enclaver des parties de la zone,

2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

1.2 - Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus' au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.4 - Tout accès à la RD 974 est interdit.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie interne de la zone devra être aménagée avec des espaces dédiés aux piétons.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, où égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue. Les eaux pluviales peuvent être traitées par un bassin de rétention paysager ou des noues ou systèmes paysagers à la parcelle

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Electricité - Téléphone

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements en souterrain.

4 - Déchets

Des emplacements pour les déchets doivent être prévus sur le tènement de chaque parcelle. Ces emplacements seront intégrés à la composition d'ensemble de la parcelle et interdit dans la bande de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD 974.

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à 30 m de la RD 974.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions comprises entre la RD 974 et la voie de desserte interne de la zone ne peut excéder 9 m.

Les hauteurs des constructions situées entre la voie de desserte interne et la limite Est de la zone sont limitées à 15m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Aspect, couleurs, toitures, clôtures

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des toitures par îlots au minimum.

- Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage. Les bardages seront de préférence en bois. En cas de bardages métalliques ou de moellons ceux-ci devront être peints ou enduits ou dans le respect des teintes de pierres et sans couleur vive.

- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

- Les faîtages des bâtiments en bordure de la RD 974 seront perpendiculaire à cette voie.

- Les toitures terrasses ne seront pas réfléchissantes et les ornements ou enseignes ne dépasseront pas des faîtages. Les éléments de ventilation ou de climatisation seront intégrés à l'ensemble du projet et non apparent depuis la RD 974.

- Les clôtures seront végétales (en s'appuyant sur les haies à réaliser) ou grillagées. Elles ne seront pas pleines. Les murs en clôture seront interdits.

- Les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures sont interdits

3 - Marges de recul

- Les marges de recul donnant sur la RD 974 ne pourront comporter de dépôts.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (par une mutualisation des stationnements par exemple).

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter

1 - les abords de la zone et l'intérieur de la zone seront traités par des plantations de haies arborées afin de conserver la typologie de la végétation existante sur le secteur.

2 - La structure des haies sera perpendiculaire à la RD 974. Les essences seront locales et composées de feuillus principalement.

3 - Des écrans de verdures peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

4 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.,

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,

- les aérogénérateurs, équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,

- les équipements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer,

- les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt général,

- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classés, liés à l'activité autoroutière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2.- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Article A4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PRINCIPE :

Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

EXCEPTIONS :

Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics et d'équipements liés à l'exploitation autoroutière.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRINCIPE :

Une marge d'isolement de 6 m minimum doit être observée.

EXCEPTION :

Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics et d'équipements liés à l'exploitation autoroutière.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article A10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos et la hauteur des équipements liés à l'exploitation autoroutière ne sont pas limitées.

Article A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.
Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, l'inclinaison de la toiture doit être au moins égale à 35° et inférieur à 55°.
Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

3 - Matériaux et couleurs

- Les enduits extérieurs des habitations doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois,...).

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone comprend un secteur Nj où sont autorisés les abris de jardins.

Cette zone comprend un secteur Ne où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

Conformément à l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme le plan de zonage a identifié des éléments de paysage à préserver. Ainsi, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux effectués sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N, sont admises :

- les aérogénérateurs, équipements, constructions, installations et aménagements dont les stationnements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,

- Les équipements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer.

Dans le secteur Nj sont en plus admis les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière et d'une emprise au sol maximale de 15 m2.

Dans le secteur Ne sont en plus admis les extensions mesurées, aménagements et annexes des constructions existantes sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article N4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en retrait des voies et emprises publiques.

Un recul particulier pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les marges de recul ou avec une marge d'isolement.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les constructions ne soient contigües, la distance entre deux constructions doit être telle que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent circuler.

Article N9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,3.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des abris de jardin dans le secteur Nj est limitée à 2,80 m au faîtage.

La hauteur des constructions dans le secteur Ne ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions dans la zone N est limitée à 5 m au faîtage.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les abris de jardin doivent être réalisés avec des matériaux de coloris ton bois. Ils doivent avoir une toiture 2 pans.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Cet article n'est pas réglementé.

Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

Direction régionale
des affaires culturelles
de Bourgogne-Franche-Comté

Affaire suivie par : Anne CHARMOT
Pôle : Pôle patrimoine
Service : Service régional de l'archéologie
Tél. : 03.80.68.50.18/50.20
Courriel : anne.charmot@culture.gouv.fr

N/Réf. : SRA/AC/2016/ 2089

V/réf. : Courrier du 9 novembre 2016

Le directeur régional des affaires culturelles

à

Mairie de Gemeaux
Place des Halles
21120 Gemeaux

Reçu le 30 NOV. 2016
Répondu le

Dijon, le 28 NOV. 2016

Objet : **Commune de GEMEAUX (Côte-d'Or)**
Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre de la modification simplifiée du P.L.U. de votre commune, vous m'avez consulté en application des articles L. 132-11 et L. 132-13 du code de l'urbanisme.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur les modifications apportées au P.L.U. approuvé au 29 juin 2010.

Cependant, je vous demande de remplacer, en page 7 du Titre I du Règlement, les rappels réglementaires en matière d'archéologie, par les suivants :

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

En application des articles L. 531-14 et R. 531-18 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 (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

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

.../...

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

Je vous rappelle que l'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique étant naturellement appelé à s'enrichir, je désire être consulté lors de toute révision ou modification du P.L.U.

Pour le directeur régional des affaires culturelles,
et par délégation,
Le conservateur régional de l'archéologie,



Marc TALON

Direction Générale
des Services

Pôle Aménagement
et Développement
des Territoires

Direction
Développement et
Animation territoriale

Côte d'Or
LE DÉPARTEMENT

PADT – DDAt – SPtC

Service Politiques territoriales et Contractualisation
Réf. : **KCH D16013957 KLK**
Dossier suivi par Mme Virginie BIZOUARD
Tél. : 03.80.63.65.95
courriel : dgsd.padt.ddat@cotedor.fr

Monsieur Marc CHAUTEMPS
Maire de Gémeaux
Mairie
PLACE DES HALLES
21120 GEMEAUX

Reçu
Le 03 DEC. 2016
Répondu le .....

Dijon, le 30 NOV. 2016

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 9 novembre 2016, vous m'avez communiqué pour avis le dossier relatif à la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre Commune, visant à procéder à quelques ajustements réglementaires et à rectifier quelques erreurs matérielles.

Après examen de celui-ci par mes services, je vous informe que le Conseil Départemental de la Côte-d'Or n'a pas de remarque à formuler sur ce projet de modification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Cordialement,

Le Président

Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services Départementaux

Xavier BARROIS

Département de Côte d'Or

COMMUNE DE

GEMEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
30 JUIN 2011

Pièce n°4.1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 29 Juin 2010

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 25 mai 2011

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

MAIRIE DE GEMEAUX (Côte-d'Or) 21720

INITIATIVE Aménagement et Développement
Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@9business.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT 2

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 10

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 18

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 27

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU 28

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE 36

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 41

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 42

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 47

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 48

ANNEXES 51

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

ANNEXES

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

. lecture des dispositions générales,

. lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GEMEAUX, représentée sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10. L.123-1, , R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.425-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer.

Article L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-1, alinéa 7

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article R.111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.425-1

Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-31 du Code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine centrale multifonctionnelle à dominante d'habitat,

- la zone UB : zone urbaine d'extension récente. Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteur UBa et UBb.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU : zone d'urbanisation future a court et moyen terme, elle bénéficie d'équipements publics à sa périphérie immédiate. Elle couvre des secteurs situés entre le bâti existant ou en continuité de celui-ci et a pour vocation de prolonger la zone U.
  Dans le secteur 1AUa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

- la zone 1AUE : bénéficiant d'équipements publics à sa périphérie immédiate, cette zone a vocation à accueillir des activités.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est :

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N. Cette zone comprend un secteur Nj où sont autorisés les abris de jardins et un secteur Ne où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).
Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1° « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - RAPPELS

- La délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2009 a étendu l'obligation de soumettre l'édification des clôtures à déclaration sur l'ensemble de la commune.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de la limitation de la consommation de l'eau, ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

- Archéologie :

En application de l'article L 531-14 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.

Le décret n° 2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, 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 » (art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « …les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Enfin, en application au titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toutes découvertes de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 41 rue Vannerie 21000 DIJON, téléphone : 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 par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.
La zone UA couvre le vieux village de Gemeaux.
Le bâti ancien y constitue des îlots délimités par des façades construites à l'alignement des rues, des murs de clôture ou selon des ordonnancements marqués. Le bâti ancien dense et continu définit des rues et des places. Les volumes sont simples, rectangulaires coiffés de toitures 2 pans ou 4 pans. Ces constructions anciennes sont à protéger en raison de leur intérêt architectural et urbain.

L'objectif du PLU est d'accompagner l'évolution de ce bâti, tant dans sa multi-fonctionnalité à dominante d'habitat, que dans ses caractéristiques urbanistiques et architecturales.
Cette zone est concernée par le périmètre du monument historique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles sous réserve de l'article UA2,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières,

9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UA2,

10 - les constructions industrielles.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si leur emprise au sol est inférieure à 100 m2 et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

3. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

4. - les constructions agricoles seulement si elles sont liées à un siège existant, situées à proximité du siège existant et compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,…). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements nouveaux en souterrain.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent s'implanter, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait des voies et emprises publiques. Dans ce dernier cas, un mur de clôture devra être édifié à l'alignement.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de façon à ce qu'elles jouxtent au moins une limite séparative latérale. Pour les autres limites, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. En façade sur rue, dans le but d'assurer un front bâti continu, les constructions et installations seront accolées ou jointives les une par rapport aux autres, sur une même propriété, la continuité pouvant résulter pour partie d'un haut mur.

2. A l'arrière du front bâti, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UA9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA10 - Hauteur des constructions

PRINCIPE :

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles, ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Cette hauteur ne pourra varier par rapport à celle de la plus haute construction voisine de plus de la hauteur d'un demi-niveau.

EXCEPTIONS :

. Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UA11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les faîtages doivent être parallèles aux alignements ou devront reprendre la dominante du secteur.

- La couverture des bâtiments principaux doit être réalisée au moyen de toitures ou d'un ensemble de toitures à 2 pans. Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur et serra comprise entre 40 et 45 °. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activité économiques.

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont déconseillées.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles , de verrières ou de laves.

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques, les bâtiments agricoles et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture ou sur surcroît, correspondant au caractère du bâtiment,

- les tuiles de verre, les châssis fonte,
- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée,
- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges.

Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

4 - Façades

4.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de ton pierre bourguignonne ocrées qui constituent la dominante locale. Il est recommandé de s'inspirer la fiche jointe en annexe du règlement.
Le blanc pur est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

4.3 - Les boiseries et volets doivent être colorés ou teintés. Il est recommandé de s'inspirer la fiche jointe en annexe.

5 - Clôtures

5.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

. soit par un mur plein constitué de pierres jointoyées ou maçonnées ; les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie,

. soit par des grilles devant s'inspirer d'un modèle ancien existant dans le secteur.

5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone.

5.3 - La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

5.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

6 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé:

6.1 - de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),

6.2 - pour les nouveaux percements, les encadrements doivent être en pierre de taille,

6.3 - de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches…),

6.4 - de ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),

6.5- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,

6.6 - de refaire à l'identique les menuiseries quand des témoins existent. Lorsqu'ils n'existent pas, la réfection devra être faite suivant un modèle relevé sur une construction du même type et de même époque.

7 - Divers

7.1 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

7.2 - Les menuiseries et volets doivent être réalisés avec des matériaux durables et naturels, d'aspects et de couleurs adaptés à l'environnement bâti ancien. Pour les ouvertures de grande dimension, d'autres dispositions sont autorisées.

7.3 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

7.4 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,…) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,…).

7.5 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,…), soit de prolonger une verrière existante.

7.6 - Les ouvertures seront occultées par des volets pleins ou persiennés ou intérieurs. Les volets roulants sont interdits.

7. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

Article UA12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé deux places de stationnement couvertes ou non couvertes par logement (création ou réhabilitation) pour les logements de plus de 40 m2 de SHON. Pour les logements de moins de 40 m2 de SHON, il n'est exigé qu'une place de stationnement. La taille minimale d'une place de stationnement sera de 10 m2.

Dans tous les cas, on veillera à réduire au minimum le nombre d'accès aux aires de stationnement sur une même propriété, aux fins de ne pas défigurer les façades sur rue, le recours à un porche étant vivement recommandé.

Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc.) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc.).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.
Elle correspond aux extensions récentes de Gemeaux.
Le bâti est de type diffus, constitué essentiellement de pavillons.

A Gemeaux, la zone UB est située dans le prolongement de la zone UA. Compte tenu des enjeux urbains et paysagers identifiés pour certaines parcelles, des orientations d'aménagements par quartiers ont été élaborées. Ces quartiers ont été zonés en secteur UBa et UBb.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. - Conformément à l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme le plan de zonage a identifié des éléments de paysage à préserver. Ainsi, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux effectués sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

2. - Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles sous réserve de l'article UB 2,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées autres que celles visées à l'article UB2,

10 - les constructions industrielles.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette est inférieure à 100 m2,

4 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

5 - les constructions agricoles seulement si elles sont liées à un siège existant, situées à proximité du siège existant et compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Secteurs UBa et UBb:

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous conditions listées précédemment de même que les constructions à usage d'habitations et leurs annexes devront également respecter les principes de maillage des voies prévus aux orientations d'aménagement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.4 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics. Dans les secteurs UBa et UBb, la voirie interne permettra un bouclage, les voies en impasse sont interdites (Cf. les orientations d'aménagement).
Dans le secteur UBb, la bande roulante doit être adaptée à l'échelle du quartier (environ 5m). Des plantations ou des dispositifs visuels ou paysagers permettront de rendre la voirie agréable et sécurisée pour les cycles et piétons.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

3.- Modes de déplacements doux.

Dans le secteur UBb, des cheminements piétons seront créés. Ces cheminements permettront la liaison entre la gare et la mairie. (cf. les orientations d'aménagement).

Article UB4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans le secteur UBb, en l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé. Les filières d'assainissement préconisées sont l'épandage en tranchée, le filtre à sable vertical drainé et le filtre compact.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,…). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3.- Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements nouveaux en souterrain.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en retrait des voies et emprises publiques.

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (forte pente, angle de rue, virage, etc.) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations particulières.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :
- en limite séparative si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- en retrait de la limite séparative.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UB9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 10 m.

3 - Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 2), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles. La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12,5 m dans le secteur UBb.

4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article UB11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- L'orientation des faîtages tiendra compte des alignements et de l'orientation dominante du secteur.

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans. Les toitures à 4 pans sont autorisées.
Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur. Une pente moindre est autorisée pour les bâtiments agricoles et les bâtiments à destination d'activité économiques.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières.

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques, les bâtiments agricoles et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

4 – Ouvertures

Les portes d'entrée seront d'aspect traditionnel.

Les fenêtres seront calquées sur les fenêtres traditionnelles, l'encadrement doit avoir un aspect similaire à l'ancien.

Les portes de garage possèderont une forme carrée ou seront plus hautes que larges.

5 - Clôtures

5.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie de forme simple surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,

. soit par des haies vives,

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur minimale de 1,30 m, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie.

5.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

5.3 - La clôture doit suivre la pente du terrain, de préférence sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

5.4 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

6 - Divers

6.1 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, ou topographie particulière, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,3 m.

6.2 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

6.3. - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

6.4. - Les façades des constructions doivent être implantées de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.

6.5. - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,…) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,…).

6.6. - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou posés sur le sol à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,…), soit de prolonger une verrière existante.

6. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

6.8 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

6.9 - L'aménagement des combles n'est autorisé qu'en cas de surcroît ou d'encorbellement.

Article UB12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - *pour les logements (création ou réhabilitation) :* 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes pour les logements de plus de 40 m2 de SHON. Pour les logements de moins de 40 m2 de SHON, il n'est exigé qu'une place de stationnement.

2.2 - *pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette :* 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m2.

2.3 -*pour les hôtels et les restaurants :* 1 place par chambre et 2 places par 10 m2 de salle de restaurant.

2.4 -*pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service :* 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

La taille minimale d'une place de stationnement sera de 10 m2.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ..) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ..).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les limites sud du secteur UBa devront être plantées d'une haie mixte constituée d'éléments arborés et arbustifs et/ou de vergers. La bande enherbée en bordure de la RD 12 dans le secteur UBa sera maintenue. La placette constituant le cœur du secteur UBb devra être végétalisée. (Cf. les orientations d'aménagement).

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation, soit entre des secteurs bâtis, soit en continuité de secteurs bâtis.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension du village et tout particulièrement des zones U dont elle reprendra les caractéristiques essentielles. Elle est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre des orientations d'aménagements.

Dans les secteurs 1AUa, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

Dans le reste de la zone 1AU, les constructions au "coup par coup" sont autorisées à condition que par leur implantation, elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone. Les constructions ne doivent en aucune façon gêner la desserte de parcelles adjacente ni du reste de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

1 - les constructions agricoles nouvelles,

2 - les caravanes isolées,

3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,

4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières de matériaux,

9 - les installations classées sous réserve de l'article 1AU2,

10 - les constructions industrielles.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - les constructions et installations à destination d'activités artisanales et l'extension des constructions agricoles existantes, seulement si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,

2 - les constructions et installations à destination commerciale, d'une superficie de vente inférieure à 200 m2,

3 - les entrepôts sous condition d'être strictement nécessaires à une activité commerciale ou artisanale autorisée,

4 - les affouillements et exhaussements du sol seulement si ils sont liés à une construction ou installation autorisée ou admise sous condition particulière dans la zone.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ou admises sous condition, devront également respecter les principes suivants :

1 - ne pas enclaver des parties de la zone,

2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone,

4 - être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique dans les secteurs 1AUa.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Tout accès routier au chemin de Megeltin est interdit.

1.3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.4.1 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2.3 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.4 - Les impasses privées desservant plus de 2 habitations doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

2.5 - Des plantations ou des dispositifs visuels ou paysagers permettront de rendre la voirie agréable et sécurisée pour les cycles et piétons.

3 – Mode de déplacements doux

Des cheminements piétons seront créés. Ces cheminements permettront la liaison entre la gare et la mairie. (cf. les orientations d'aménagement).
Le chemin de Mégeltin sera réservé aux déplacements doux et pas aménagé pour la circulation routière.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Dans la zone 1AU localisée en bordure immédiate du chemin de Mégeltin à l'Ouest, entre 2 zones UBb, l'assainissement autonome est autorisée. Les filières d'assainissement préconisées sont l'épandage en tranchée, le filtre à sable vertical drainé et le filtre compact.

2.1.2 Les eaux usées artisanales doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,…). Les eaux pluviales doivent être évacuées

dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue.

3 - Electricité, téléphone et télédiffusion

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements en souterrain.

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus rapproché de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 niveaux (R + 2), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

2 - La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12,5 m.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1.2 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.3 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- Les toitures des constructions à destination d'habitation seront à 2 pans ou en combinaison de toitures à 2 pans.
Leur inclinaison reprendra la dominante du secteur.

- Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour les appentis et annexes accolés au bâtiment principal. Elles peuvent aussi être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées. La toiture des annexes isolées sera à 2 pans.

- Les toitures terrasses sont autorisées comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de tuiles plates ou mécaniques de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières.

- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Il est recommandé de s'inspirer de la fiche jointe en annexe.

4 - Clôtures

4.1 - Les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie de forme simple surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,
. soit par des haies vives,

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur minimale de 1,30 m, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie.

4.2 - La clôture doit suivre la pente du terrain sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

4.3 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 1,50 m.

4.4 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers

5.1 - Sauf impossibilité technique de raccordement aux réseaux publics, ou topographie particulière, la hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,3 m.

5.2 - Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tous matériaux présentant un aspect brillant).

5.3 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

5.4 - Les façades des constructions doivent être implantées de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.

5.5 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,…) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,…).

5.6 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,…), soit de prolonger une verrière existante.

5. 7 - Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie (en retrait du mur ou de la façade de manière à pouvoir y rajouter une porte).

5.8 - Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

5.9 - L'aménagement des combles n'est autorisé qu'en cas de surcroît ou d'encorbellement.

Article 1AU12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum

2.1 - pour les logements (création ou réhabilitation) : 2 places de stationnement couvertes ou non couvertes.

2.2 - pour les commerces de plus de 150 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette : 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette, au delà de 150 m2.

2.3 -pour les hôtels et les restaurants : 1 place par chambre et 2 places par 10 m2 de salle de restaurant.

2.4 -pour les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service : 2 places par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

La taille minimale d'une place de stationnement sera de 12 m2.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

Article 1AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales variées à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20 % de résineux et persistants.

2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère industriel, artisanal ou commercial. Elle peut s'urbaniser au coup par coup.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter le § 2:

1 - les constructions à destination d'artisanat comprenant ou non une surface de vente exclusivement liée à l'activité artisanale, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

2 - les constructions à destination de bureau ou de service, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

3 - les constructions à destination industrielles, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

4 - les constructions directement liées et nécessaires aux activités et notamment les constructions à destination de gardiennage à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

6 - les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone, sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après.

7 - les équipements et installations publics ou d'intérêt général nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve des conditions fixées au § 2 ci-après,

Sont admises les occupations et utilisations du sol citées au § 1, si elles respectent les conditions ci-après :

1 - ne pas enclaver des parties de la zone,

2 - s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent,

3 - être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

1.2 - Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus' au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

1.4 - Tout accès à la RD 974 est interdit.

1.5 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

2 - Voirie

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La voirie interne de la zone devra être aménagée avec des espaces dédiés aux piétons.

2.3 - Il est recommandé d'utiliser des revêtements de voirie non imperméables.

Article 1AUE4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis pour les eaux usées domestiques. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un traitement conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, où égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

2.2.1 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de ré-utiliser ces eaux pour d'autres usage (arrosage,…). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être masqués à la vue. Les eaux pluviales peuvent être traitées par un bassin de rétention paysager ou des noues ou systèmes paysagers à la parcelle

2.2.3 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou le milieu naturel, peut être subordonnée à un traitement particulier, tant qualitatif que quantitatif, afin de les rendre compatibles avec les caractéristiques du milieu récepteur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées.

3 - Electricité - Téléphone

Il est conseillé de réaliser les réseaux et branchements en souterrain.

4 - Déchets

Des emplacements pour les déchets doivent être prévus sur le tènement de chaque parcelle. Ces emplacements seront intégrés à la composition d'ensemble de la parcelle et interdit dans la bande de recul de 30 m par rapport à l'axe de la RD 974.

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations peuvent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter à 30 m de la RD 974.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions comprises entre la RD 974 et la voie de desserte interne de la zone ne peut excéder 9 m.

Les hauteurs des constructions situées entre la voie de desserte interne et la limite Est de la zone sont limitées à 15m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

2 - Aspect, couleurs, toitures, clôtures

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades et des toitures par îlots au minimum.

- Les façades doivent être peintes ou enduites ou comporter un bardage. Les bardages seront de préférence en bois. En cas de bardages métalliques ou de moellons ceux-ci devront être peints ou enduits ou dans le respect des teintes de pierres et sans couleur vive.

- Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

- Les faîtages des bâtiments en bordure de la RD 974 seront perpendiculaire à cette voie.

- Les toitures terrasses ne seront pas réfléchissantes et les ornements ou enseignes ne dépasseront pas des faîtages. Les éléments de ventilation ou de climatisation seront intégrés à l'ensemble du projet et non apparent depuis la RD 974.

- Les clôtures seront végétales (en s'appuyant sur les haies à réaliser) ou grillagées. Elles ne seront pas pleines. Les murs en clôture seront interdits.

- Les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures sont interdits

3 - Marges de recul

- Les marges de recul donnant sur la RD 974 ne pourront comporter de dépôts.

Article 1AUE12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est recommandé de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (par une mutualisation des stationnements par exemple).

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Obligation de planter

1 - les abords de la zone et l'intérieur de la zone seront traités par des plantations de haies arborées afin de conserver la typologie de la végétation existante sur le secteur.

2 - La structure des haies sera perpendiculaire à la RD 974. Les essences seront locales et composées de feuillus principalement.

3 - Des écrans de verdures peuvent être utilisés pour masquer certaines constructions. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

4 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.,

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,

- les aérogénérateurs, équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,

- les équipements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer,

- les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt général,

- les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classés, liés à l'activité autoroutière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

1 - Accès

1.1 - Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments.

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

1.3 - Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2.- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Article A4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

PRINCIPE :

Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

EXCEPTIONS :

Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics et d'équipements liés à l'exploitation autoroutière.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PRINCIPE :

Une marge d'isolement de 6 m minimum doit être observée.

EXCEPTION :

Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics et d'équipements liés à l'exploitation autoroutière.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article A10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions et installations admises autre qu'agricoles ne devra excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 6 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 10 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

- Par exception, la hauteur des silos et la hauteur des équipements liés à l'exploitation autoroutière ne sont pas limitées.

Article A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).

- L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.
Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, l'inclinaison de la toiture doit être au moins égale à 35° et inférieur à 55°.
Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation.

3 - Matériaux et couleurs

- Les enduits extérieurs des habitations doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.

- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois,...).

Article A12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone comprend un secteur Nj où sont autorisés les abris de jardins.

Cette zone comprend un secteur Ne où sont autorisés les aménagements, annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

Conformément à l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme le plan de zonage a identifié des éléments de paysage à préserver. Ainsi, conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, les travaux effectués sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N, sont admises :

- les aérogénérateurs, équipements, constructions, installations et aménagements dont les stationnements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,

- Les équipements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer.

Dans le secteur Nj sont en plus admis les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière et d'une emprise au sol maximale de 15 m2.

Dans le secteur Ne sont en plus admis les extensions mesurées, aménagements et annexes des constructions existantes sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article N4 - Desserte par les réseaux

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

1 - Eau

- Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou en retrait des voies et emprises publiques.

Un recul particulier pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les marges de recul ou avec une marge d'isolement.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les constructions ne soient contigües, la distance entre deux constructions doit être telle que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent circuler.

Article N9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,3.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des abris de jardin dans le secteur Nj est limitée à 2,80 m au faîtage.

La hauteur des constructions dans le secteur Ne ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions dans la zone N est limitée à 5 m au faîtage.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les abris de jardin doivent être réalisés avec des matériaux de coloris ton bois. Ils doivent avoir une toiture 2 pans.

Article N12 - Stationnement des véhicules

Cet article n'est pas réglementé.

Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ANNEXES

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.

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	

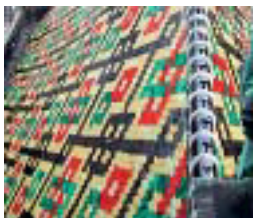
Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RDS permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

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 m^{2} 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

à l'échelle de la commune, de la communauté de communes ou du pays ?

La fiche « CONSTRUIRE OU RESTAURER : LES COULEURS » donne, à l'usage de la Côte d'Or, des orientations générales en matière de choix des couleurs en architecture.

Chaque collectivité, responsable de son évolution en matière d'urbanisme, est appelée à s'interroger sur ses objectifs dans ce domaine : souhaite-t-elle «retrouver ses racines » par la remise à l'honneur des teintes spécifiques, issues d'une tradition locale ou créer une harmonie nouvelle, par exemple dans un quartier à créer ?

Comment élaborer une palette spécifique ?

Dans tous les cas, le repérage des teintes utilisées traditionnellement est un préalable indispensable. Il peut être réalisé de préférence par un professionnel, mais aussi par une Commission du Conseil Municipal, une association locale de sauvegarde et de mise ne valeur, les élèves du Collège ou Lycée dans le cadre d'un projet pédagogique...

LE REPERAGE

Les murs ayant gardé leurs enduits anciens et les menuiseries possédant la teinte d'origine sont beaucoup plus nombreux qu'on ne l'imagine ; en effet, l'habitude de mettre le support à vif avant d'appliquer un nouveau revêtement est moderne.

MURS :

- l'observation directe attentive suffit souvent : d'un endroit à l'autre, l'exposition au vent, l'érosion par la pluie, a détruit la couche de surface, mais les zones abritées (dessous de corniches, zones protégées par l'avancée du toit...) gardent des échantillons de la finition (et de la teinte) d'origine

MENUISERIES :

- lorsque c'est possible, un sondage (enlèvement au couteau) des couches extérieures révèle la teinte d'origine préservée. Celle-ci est aussi visible dans les endroits moins soignés (tranche des volets) et dans le creux des fibres de bois.

L'INDEXATION

Elle se fait par comparaison directe, sur le site, avec une palette de référence.

Pour des raisons de libre concurrence, il est conseillé d'utiliser un système normalisé, indépendant des fabricants, sachant que ceux-ci possèdent les transcriptions nécessaires à la reproduction exacte de la teinte choisie.

En Côte d'Or, le SDAP, la DDE et les principales communes ont adopté le RAL (RAL Classic pour les produits industriels, RAL Design System, dit RDS, pour une gamme plus large) de manière à pouvoir communiquer facilement.

Cette palette est disponible à l'achat (de l'ordre de 120 Euros) ; elle permet par la suite aux habitants d'avoir une vision directe des teintes, avec bien sûr les incertitudes liées au caractère de tout échantillon de petite taille.

Pour un référentiel sur mesure et plus précis, les compétences d'un coloriste professionnel sont nécessaires.

LA REALISATION

L'idéal est de pouvoir proposer au public des échantillons, de plus grandes dimensions (50 X 50 cm environ, sur support bois ou matériau léger du type béton cellulaire) seuls susceptibles de traduire la couleur exacte, la matière (présence de granulats dans les enduits), et les finitions (mate, laquée, satinée, lisse, grenue...)

LE CHOIX D'UNE PALETTE

L'indexation servira de base aux choix de la collectivité

- soit vers un respect strict des teintes retrouvées, redonnant à la commune son caractère authentique,
- soit vers l'introduction de teintes nouvelles, en harmonie avec les anciennes, solution attrayantes car « dans l'air du temps », mais délicate puisque tombant vite dans des modes passagères et banalisantes.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère Culture Communication

Service Départemental
de l'Architecture
et du Patrimoine
de la Côte d'Or
39 rue Vannerie 21000 Dijon
03.80.68.42.85
fax 03.80.68.42.86
mèl sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr

SEMCO - St Apollinaire - 03 80 71 29 32

TUILES UTILISABLES EN SECTEUR PROTEGE
ET PLUS GENERALEMENT DANS UN ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL

Le symbole ☑ indique que le modèle est acceptable.

Les lettres précisent les éventuels emplois spécifiques :

A : architectures de création justifiant un traitement particulier

G : sur des versants de grande surface (supérieure ou égale à 200 m²)

V : teinte adaptée au Val de Saône

C : sur toiture conique (tourelle)

D : pour un toit décoré de motifs

P : sur une pente inférieure à celle définie par le D.T.U, sous réserve de l'accord du fabricant, au cas par cas, après examen du chantier

R : modèle permettant le repiquage de couverture ancienne existante

NB: Toutes les tuiles répertoriées ici sont utilisables en construction neuve.

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES PLATES					
BLACHE	D'antan	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	☑	R
			Paille	☑	R V
	Gironnée	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	☑	C
			Paille	☑	C V
IMERYS	Ste Foy plate pressée 17x27	65	Rouge nuancé, Chevreuse	☑	
	Ste Foy plate pressée 27x41	20	Rouge nuancé, Chevreuse		
	Huguenot plate 20x30	41	Quercy	☑	
	Ste Foy nivernaise	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	☑	R
	Ste Foy Restauration	65	Brumaire	☑	R
	Ste Foy M. H.	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	☑	R
	Jacob Alsace écaille	41	Rouge nuancé		C
	Jacob Bourgogne longue	41	Rouge nuancé (en panachage)		P
KORAMIC	Bisch plate	41	Patina, Vieux Vinzel		C
	Bouxwiller Tempo	41	Nuancé, Patiné Bourgogne, Patiné Champagne		
	Pottelberg plate	60	Toscane, Rustique	☑	
	Aléonard M.H.	60-80	Nuancé, Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	☑	
	Aléonard Patrimoine	60-80	Rouge de mars, Noir de vigne, Vert de lichen	☑	
	Aléonard Pontigny	60-80	Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	☑	R
LAFARGE	Redland Arpège évolution	41	Badiane		
	Redland Vieille France évolution	65	Badiane, Okoumé, Séquoia	☑	
			Fauve	☑	V
	Plate de pays	65	Rouge vieilli, Ocre vieilli	☑	R
LAURENT	Nan Sous Thil	65	Flammée	☑	
TERREAL	Lambert Prieuré	65	Rouge ancien, Chaume, Cendré, Pourpre	☑	
	Lambert Pommard	65	Sablé bourgogne, Sablé lauze	☑	
			Sablé champagne	☑	V
	TBF M.H.	53-58	Rouge violet, Brun noir	☑	
	Lambert Eminence	65	Rouge flammé, Sablé bourgogne	☑	P
	Lambert Grand Cru	65	Sablé bourgogne, Rouge flammé, Sablé champagne	☑	
	Lambert Elysée	27	Rouge flammé, Terre de Sienne, Sablé champagne		G P

TUILES PLATES EMAILLEES OU VERNISSEES					
BLACHE	Vernissée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert, Transparent	☑	D R
KORAMIC	Pottelberg plate	65	Emaillé brun, émaillé lie de vin	☑	D
	Aléonard M.H émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D R
TERREAL	Lambert Montchanin	14	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D
	Lambert Grand Cru émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D

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

Liste élaborée en concertation avec les sociétés citées.

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA CÔTE D'OR

TUILES UTILISABLES EN SECTEUR PROTEGE
ET PLUS GENERALEMENT DANS UN ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES A EMBOITEMENT D'ASPECT PLAT					
KORAMIC	Migeon Actua	14	Nuagé, Grésé Bourgogne		G
			Ardoisé		A G
	Migeon Datura	14	Nuagé, Grésé Bourgogne		
			Ardoisé		A
	Migeon Vauban droite	20	Nuagé, Grésé Bourgogne		
			Grésé Champagne		V
IMERYS	Huguenot HP 10	10	Flammé rustique		G
			Ardoisé		A G
	Jacob Alpha 10	10	Rouge nuancé,Chevreuse		G
	Jacob Castel	14	Rouge nuancé		
	Beauvoise	20	Flammé rustique		
	Jacob Arboise rectangulaire	20	Chevreuse, Rouge nuancé		
			Ardoisé		A
LAFARGE	Redland Prestige Superval	10	Rouge ancien		G
			Ardoisé, Superlauze		A G
	Redland Prestige SupervalSystème DUO "Prestige 2" pose à ¾	10 aspect 20	Rouge ancien		
			Ardoisé, Superlauze		A
	Redland Palace	14	Rustique		
			Ardoisé		A
	Terre de France Régence	20	Brun vieilli		
			Noir		A
			Terron		V
TERREAL	Lambert Volnay	10	Rouge flammé		G
			Sablé Champagne		V G
			Ardoisé		A G
	Lambert Giverny	20	Rouge flammé		P
			Sablé champagne		V P
			Ardoisé		A P
	Lambert gauloise	20	Brun artésien		
TUILES A EMBOITEMENT A FAIBLE GALBE					
IMERYS	Huguenot PV 10	10	Flammé rustique		G
	Jacob standard 9	10	Rouge nuancé		G
	Jura 10	10	Rouge nuancé		G
	Huguenot PV 13	14	Flammé rustique	☑	P
	Huguenot losangée	14	Flammé rustique	☑	P
	Huguenot H 14	14	Flammé rustique	☑	
	Jacob standard 14	14	Rouge nuancé	☑	R
	Huguenot Terroise	20	Flammé rustique	☑	
KORAMIC	Migeon Méga	10	Nuancé		G
	Bisch Optima	10	Nuancé		G
	Migeon S12	14	Nuancé	☑	
	Migeon Standard	14	Nuagé	☑	
	Bisch T13	14	Nuancé	☑	
LAFARGE	Redland Perspective	10	Badiane, Paprika, Rouge ancien		G
	Redland Losangée	14	Brun rustique	☑	
	Topas	14	Rouge flammé	☑	
TERREAL	Lambert Côte de Beaune	10	Vieilli Bourgogne		G P
	Santenay	10	Vieilli Bourgogne		G P
	Lambert Côte de Nuits	14	Vieilli Bourgogne	☑	R
	TBF losangée	14	Vieilli	☑	
	TBF tuile à côte	14	Vieilli	☑	
	Lambert Montchanin	14	Rouge flammé	☑	R
	Lambert Jura PV	14	Rouge flammé	☑	
	TBF Résidence	10 aspect 20	Brun rustique	☑	
TUILES A EMBOITEMENT IMITANT LA TUILE CREUSE, DITES TUILES ROMANES					
IMERYS	Ste Foy Oméga 13	14	Rouge nuancé		
KORAMIC	Bisch Romane	10	Nuagé, Antique		G
LAFARGE	Plein Ciel	10	Badiane		G
	Tegusol	10	Rouge vieilli		G
	Terres de France Gallo romane	14	Tons variés, Valmagne cuivre		V
TERREAL	Lambert Romanée	10	Sablé Bourgogne		G
			Sablé Champagne		V G
	Canal 12	10	Vieille terre		G
	Guiraud Romane	14	Castelvieil		
TUILE CREUSE (ou canal ou tige de botte)					
IMERYS	Poudenx Canal lyonnaise 40	15 couvert 15 courant	Paysage (courant) + Vieilli (couvert)	☑	V
TERREAL	TBF Tuile canal M.H.	17-20 couvert 17-20 courant	Ocre orangé, Rouge, Ocre paille – en panachage	☑	
	Guiraud Vieux pays	13 couvert 13 courant	Castelvieil	☑	V
LAFARGE	Ronde de 50 + Posifix®	27	Authentique		V
	Canal de 40	41	Valmagne cuivre		
	Terre de vigne	41	Authentique	☑	V
BLACHE	Tuile canal (longueur 0,25)	63	Flammé, Sablé marais	☑	
			Paille	☑	V

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

construire ou restaurer

L'UTILISATION DES COMBLES



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

Fiches disponibles ou prévues:

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

La silhouette d'un village, d'un bourg ou d'une ville se dessine d'abord par la juxtaposition et la variété de leurs toits. A l'échelle du bâtiment, la toiture constitue une grande surface colorée qui assied la façade.

Originellement, le volume de couverture d'un bâtiment n'a en effet pas vocation a être aménagé dans sa totalité et les « trous » visuels dans la toiture (lucarnes ou châssis) ont peu d'importance au regard des surfaces pleines, surtout en zone rurale.

De nos jours, l'optimisation des espaces et les techniques d'isolation amènent à une utilisation plus complète des combles. Les percements sont plus nombreux que par le passé. Ils peuvent être autant de ruptures visuelles dans la surface du toit.

Comment concilier ces besoins avec le maintien de la qualité et de l'unité des paysages de Côte d'Or ? Quel type de combles prévoir dans un environnement ancien ?

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

Transcription réglementaire et prescriptions :

Sur les façades visibles d'un lieu accessible au public,
ne sont autorisées, en nombre limité, que les ouvertures laissant une perception maximale du toit, à savoir :

- les **fenêtres en pignon** de format vertical, en nombre réduit et de plus petite taille que les baies des niveaux inférieurs ;
- les **lucarnes** ou les **fenêtres horizontales** au ras du plancher **dans le cas de comble à surcroît** ;
- les **châssis rampants** de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur de très grands combles ;
- les tuiles de verre.

Sont interdits : les lucarnes en retrait de la façade (donc le percement de combles sans surcroît) et les châssis rampants nouveaux.

NOTA : en l'absence de surcroît, seule l'ouverture de baies en pignon pourra être autorisée en vue d'aménager les combles.

Sur les façades non visibles d'un lieu librement accessible au public,
les percements resteront **limités en taille et en nombre** (en général, 2 au maximum visibles simultanément) ; ils ne seront possibles qu'**en premier niveau du comble**.

Dans le cas de comble à la Mansart la totalité des ouvertures sera située dans le brisis.
Dans le cas de création contemporaine valorisant le milieu dans lequel elle s'inscrit,
des dispositions **différentes** peuvent être envisagées.

Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :
➔ d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ;
➔ d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L.422-2).

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

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries..) en terre cuite (tuiles, briques...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).
Rens. : DDCCRF21 - 15 rue de l'Arquebuse - BP 269 21007 Dijon Cedex - Tél. : 03 80 76 82 00

Pour vous renseigner

- **Mairies**
- **Direction Départementale de l'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 de l'Environnement**
  24 rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- **Maisons Paysannes de France**
  Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- **Fondation du Patrimoine** (subventions et déductions fiscales),
  88 rue J.-J. Rousseau 21000 Dijon - Tél. : 03 80 65 79 93
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
  7 bd W. Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
  (Chambre des Métiers 65-69 rue Daubenton 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J.-F. DEVALIERE,
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

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

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

Direction Départementale de l'Equipement Côte d'Or

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

Conception et réalisation SDAP 21 - septembre 2005 - clichés ©SDAP 21 - Mise en page, impression : Imprimerie du Petit-Cloître, 52200 Langres 97945/0905

Les dispositions traditionnelles :

La pente, contrainte technique et élément du paysage

(Cf. fiche « *la couverture* »)

Le climat de Côte d'Or et les matériaux dominants ont conduit à donner aux toits une forte pente de 35° et souvent 40 à 45°.

Les combles sont donc toujours importants et leur hauteur crée avec les façades une proportion caractéristique de nos paysages.

Deux exemples marquants :

➜ au XVI[e] siècle, la hauteur du toit égale celle de la façade ;

➜ les granges cisterciennes ou celles du Val de Saône sont encore plus massives, le toit descendant presque jusqu'au sol.

L'utilisation des combles :

Elle n'est pas systématique car le comble sert d'abord à apporter une protection par son plancher épais (isolation thermique et coupe-feu en cas d'incendie).

Lorsque le comble est utilisé (logement des récoltes de houblon ou de chanvre, débarras ou chambres du personnel en ville ou dans les grandes demeures), son volume est augmenté par l'utilisation d'un surcroît (aussi dit « encuvement »).

Les différents types d'ouvertures de combles :

Comment se font les ouvertures ?









- de manière générale, par des **lucarnes**, habituellement en pierre, quelquefois en bois ; elles sont placées à l'aplomb du mur de façade sur le surcroît pour créer une allège assurant la sécurité ; l'obturation est réalisée par volets intérieurs, store ou persiennes repliables en tableau ;
- par des **petits jours** ou des **baies en pignon**, peu nombreuses ;
- par **quelques tuiles de verre** (disponibles aujourd'hui quel que soit le modèle de tuile), pour un simple éclairement ;
- par des **baies horizontales** percées dans le mur de façade, généralement placées au **niveau du plancher** et fermées par des volets (ou en ville par des fenêtres) à l'origine prévues pour le séchage des récoltes ;
- par des **châssis en fonte**, dits vasistas ou tabatières, de petites dimensions (au XIX[e] siècle), mais ceux-ci présentent l'inconvénient de « trouer » visuellement la toiture, alors que les autres percements prolongent le mur et gardent la proportion entre façade et toit.

Exceptions :

- à **Dijon** et **Beaune**, quelques **petites lucarnes** de ventilation existent en deuxième niveau de comble : toujours de petites dimensions (60 x 60 cm maximum), elles sont réalisées en bois ;

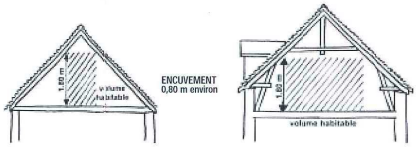
  sur les **maisons à pans de bois**, il existe quelques grandes lucarnes, posées sur le mur malgré **l'absence de surcroît**.

Quelques termes techniques...

Comble : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, quelles que soient la forme et la pente de la toiture (ne pas confondre avec le *grenier*, qui désigne une fonction). Le comble à la Mansart est un exemple d'utilisation maximale du volume, il est réservé à des bâtiments urbains principalement entre les XVII[e] et XIX[e] siècles. L'architecture contemporaine de création invente de nouvelles solutions formelles pour l'utilisation optimale des combles : faibles pentes, demi-niveaux, verrières...

Surcroît ou Encuvement :

Mur établi **au-dessus du niveau du sol** du comble et **sur lequel reposent les lucarnes**. Sa mise en œuvre permet l'équilibre visuel entre le volume de toiture et la façade, l'habitabilité des combles est accrue.



Lucarne :

Terme général désignant une ouverture verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture ménagé dans un pan de toiture pour assurer l'éclairage et l'aération.

- la **lucarne à façade entière** avec fronton mouluré ;



- la **lucarne à deux pans** (dite jacobine ou louvre, louve et improprement chien-assis) en bois ou en pierre ;



- la **lucarne pendante ou passante**, dite gerbière, meunière, à foin... interrompant la ligne d'égout (le surcroît est indispensable) ;



Châssis rampant :

Ouverture pivotante placée **suivant la pente du toit**. Réalisée traditionnellement en fonte (tabatière ou vasistas), elle est maintenant proposée sous forme de produits industrialisés (VÉLUX, CAST).





- la lucarne **prolonge la façade** elle est donc **à l'aplomb du mur** ;



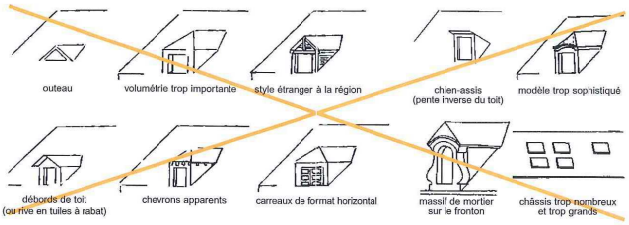
- la **lucarne à croupe** (à trois pans), dite capucine ;



- la **lucarne rampante**, surtout utilisée dans les années 1930 à 1950 ;



- l'**œil-de-bœuf**, en bois revêtu de métal ou en pierre.



Les besoins actuels :

L'utilisation des combles est souvent envisagée :

- dans les bâtiments anciens à l'occasion d'une réhabilitation, en récupérant le volume libre existant et en mettant en valeur la charpente ;
- dans les bâtiments plus récents à charpente légère, en transformant celle-ci. Le coût au m² doit dans ce cas amener à comparer avec une solution plus radicale (surélévation en structure bois par exemple) ;
- dans les bâtiments en projet, lorsque la cohérence avec le bâti voisin nécessite une forte pente et *a fortiori* si le terrain ne permet pas de création de sous-sol, une bonne répartition des locaux amène à utiliser les combles, inunédiatement ou à terme.

L'aménagement de combles existants présente toutefois des inconvénients :

- seuls les volumes présentant une hauteur de 1,80 m au moins sont légalement habitables, d'où l'intérêt du surcroît ;
- même avec une bonne isolation, les pièces en comble présentent une inertie thermique faible qui les rend moins confortables en été, sauf dispositions techniques coûteuses et consommatrices d'énergie (climatisation...) ; à ce titre, le deuxième niveau de comble doit être considéré comme non habitable ;
- les percements doivent demeurer limités en nombre et en taille pour assurer la cohérence avec le bâti ancien ; ceci peut conduire à rendre l'aménagement impossible du point de vue esthétique, notamment en l'absence de surcroît.

Quelques exemples :


Verrière intégrée


Percements en pignon


Lucarne passante

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions:

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

PREFECTURE DE LA COTE 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

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

AcroPDF - Try Dynamic PDF Writer and PDF Converter to create PDF files. To remove the line, buy a license.

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. 6	Immeubles urbains et fermes rurales (mi-XV^{ème}-XVIII^{ème} siècle).	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre brun, rouge).	Enduit sur le remplissage.	Au nu des bois.

AcroPDF - A Quality PDF Writer and PDF Converter to create PDF files. To remove the line, buy a license.

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).

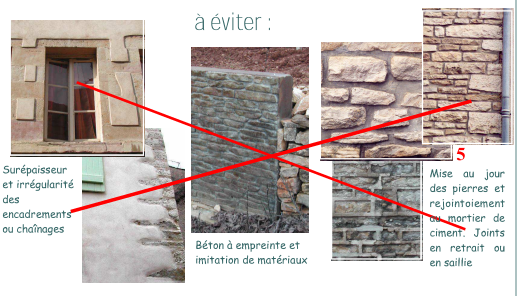
L'aspect fini dépendra du type du bâtiment et du cadre environnant:

⇒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 **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

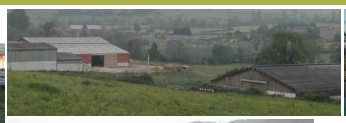
Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADI/Agence d'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DDE de la Côte d'Or, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, le CAUE 21,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

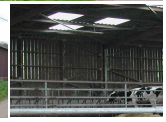
LES BATIMENTS AGRICOLES







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 – Les économies d'énergie
Les cimetières

L'implantation d'un bâtiment agricole, en Côte d'Or comme ailleurs, est souvent thème de débat ; instrument de travail, forcément 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.










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,

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 CAUE21.

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

AcroPDF - A Quality PDF Writer and PDF Converter to create PDF files. To remove the line, buy a license.

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.

AcroPDF - A Quality PDF Writer and PDF Converter to create PDF files. To remove the line, buy a license.

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.

Les postes de transformation :

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

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






Transcription règlementaire et prescriptions :

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

Le coffret sera **intégré** à l'architecture par
* son **emplacement** respectant les lignes de force de la façade ;
* un **revêtement** et une **teinte** identiques aux parements voisins ;
* un **encastrement** en creux de 5 cm environ avec pose d'une porte d'aspect traditionnel.

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

Procédures

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

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

Pour vous renseigner

- EDF Gaz de France Distribution
BP 438 21012 Dijon cedex
- Mairie
- Direction Départementale de l'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 Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible aux adresses ci-contre)
- Artisans spécialisés
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- Constructeurs de maisons individuelles
- EDF Gaz de France Distribution
BP 438 21012 Dijon cedex

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

Direction Départementale de l'Equipement 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, EDF-Gaz de France Distribution, le SIGECO.

Conception et réalisation SDAP 21 - mai 2005 chèles / SDAP 21
Imprimerie DARCO – 03 80 73 20 22

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

construire ou restaurer

LES COFFRETS EDF-GDF









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

Fiches disponibles ou prévues :

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

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

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

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

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

Dispositions réglementaires :

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

Le DTU 61-1 (coffret gaz)

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

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

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

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

La norme C14-100 (coffret électriques)

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

Implantation sur un bâti existant :

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

LE MIMETISME

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

et /ou

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

et /ou

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






LA REUTILISATION

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




LA COPIE

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




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

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




REDUIRE
la taille en recourant au téléreport.



Implantation sur une construction neuve :

En façade d'immeuble

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

Trois options :

INTEGRER

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



DISSIMULER

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



CREER

une géométrie volontariste, un rythme.



Sur une clôture

NE PAS DEPASSER
le niveau haut du mur de clôture





S'HARMONISER
par la teinte



SE COMPOSER
avec les autres accessoires

SE MASQUER
derrière une porte



Qui fait quoi ?

Pour un projet privé hors lotissement :

Le maître d'ouvrage (le propriétaire) est **responsable de la demande** d'autorisation de branchement, ainsi que de la bonne exécution des travaux de maçonnerie.
L'emplacement des coffrets doit figurer dans le dossier d'autorisation de travaux.
EDF-Gaz de France Distribution établit la proposition de devis.
Il signale les contraintes liées au site et peut proposer un chiffrage des dispositions complémentaires.
Il peut assurer l'exécution de cette prestation.

Dans un lotissement :

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

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

En cas de renforcement ou de dissimulation de réseau* :

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

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

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)

Conception et réalisation SDAP 21 - mai 2005 clichés ©SDAP 21
Imprimerie SIMCO - 03 80 71 79 57

Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADI/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/ Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, les sociétés Imérys, Koramic, Lafarge Couverture et Terreal.

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

construire et restaurer

LA COUVERTURE



















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



Fiches disponibles ou prévues :

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

La **qualité d'aspect** d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les matériaux des différentes époques, même si chacune a apporté ses caractères particuliers.
Ainsi, en matière de couverture, chaque famille de matériaux impose une pente de toit dont l'inclinaison est comprise entre des limites assez resserrées. C'est un gage d'harmonie.

La juxtaposition des toits est souvent le premier élément de perception et d'intégration paysagère d'un ensemble de constructions. A l'échelle du bâtiment, la toiture constitue une **grande surface colorée** qui **assied la façade**.

Au-delà des variations de pente ou de couleur liées à des secteurs ou des époques spécifiques, la nature des matériaux issus directement du terroir (essentiellement tuiles plates et laves, puis tuiles dites mécaniques) permet de définir des **zones homogènes** où la prédominance de tel ou tel matériau donne aux bourgs et aux villes leur **personnalité**.
Ainsi, son climat continental affirmé fait de la Côte d'Or une terre de **toits à forte pente** en éléments plats dont la qualité a permis à nombre d'entre eux de parvenir jusqu'à nous après plusieurs siècles d'existence.

Découvrir **la tradition locale** et s'y inscrire tout en respectant les **besoins et évolutions modernes**, c'est renforcer l'attractivité de la Côte d'Or et y trouver ses racines.
Cela suppose :
de conserver, pour les constructions existantes, les dispositions et matériaux d'origine, voire de les rétablir lorsqu'ils ont été dénaturés,
de reprendre, pour les toits neufs cette tradition de qualité et d'adaptation au climat.

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


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 métal

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 :

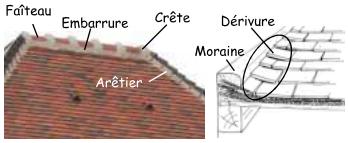
• l'**emploi généralisé** de matériaux connus mais peu utilisés auparavant :
- ardoise (surtout en pente moyenne ou faible et en bardage) ;
- zinc (faible pente, formes arrondies convexes ou concaves) ;
- verre.

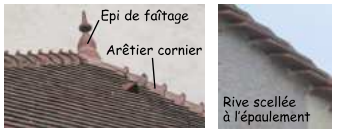
• les **matériaux innovants** :
- les métaux (cuivre naturel ou patiné, acier inox étamé, acier galvanisé ou prélaqué en bandes à relief…) ;
- les plaques ondulées de fibres-ciment ;
- sur toiture-terrasse, les étanchéités multicouches visibles, gravillonnées ou supports de végétation auto-entretenue ;
- 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.**





Rive scellée à l'épaulement


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

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
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

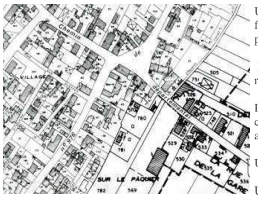
-des implantations diversifiées : en limite sur rue et/ou latérale, et plus récemment en milieu de parcelle

-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

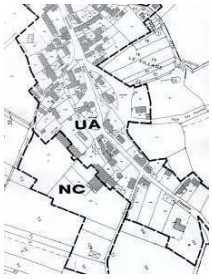
Un village de plaine (Saône)

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.

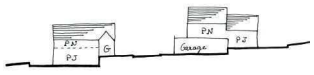
Ce n'est qu'au XIX° siècle que se développe le principe de la maison de maître entourée de son parc, signe de richesse qui reste en nombre limité.

Les terrains en pente faible



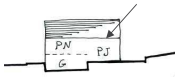
Répartition des pièces

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).



2



3



4

Les rues en pente



5



6

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 l**es 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.**

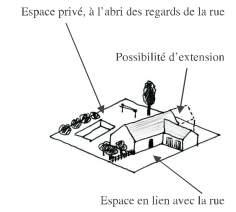
Les vues

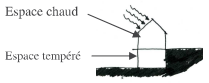
Sur les terrains en pente, la présence d'un paysage agréable est un motif fondamental du choix. Aussi est-il logique de **vouloir profiter de cette vue**, ce qui se traduit souvent par une terrasse (ou un remblai qui devient vite trop important (« taupinière ») du côté aval de la maison. C'est loin d'être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

Le jeu des volumes

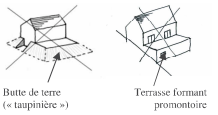
Il est rare qu'une propriété présente un seul volume: au fil du temps, la dissociation des fonctions ou les besoins nouveaux conduisent à ajouter d'autres bâtiments, isolés ou prolongeant le volume principal. Ces volumes élémentaires sont presque toujours de forme simple, avec des toitures à un pan ou à deux pans symétriques. De tailles variées, ils créent une **richesse visuelle** et **différencient les parcelles**.

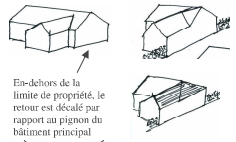
Lorsque le programme amène à les grouper, l'assemblage est, lui aussi, **simple et dicté par la configuration de la parcelle : en alignement ou avec un angle droit ;** d'autre angles d'assemblage n'existent que pour des bâtiments implantés sur les limites du terrain.

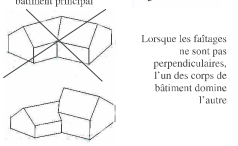












Pour réussir une bonne intégration d'une construction sur un terrain en pente, il est tout d'abord nécessaire de connaître précisément le degré de la déclivité.

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.***

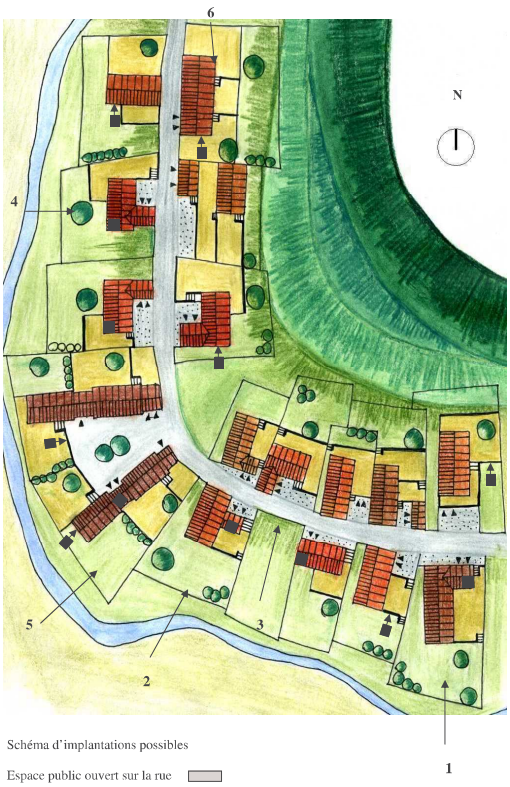


Schéma d'implantations possibles

Espace public ouvert sur la rue

Espace privé

Jardin

Emplacement possible pour des panneaux solaires : en toiture

contre un mur

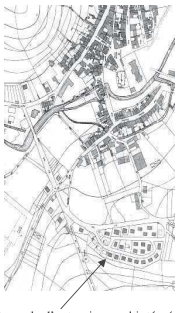
La tendance récente : parcelles rationalisées, constructions standardisées

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.



Exemple d'extension mal intégrée au village.

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.

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

En réfection de bâtiments existants

? la **reprise d'encadrements ou de menuiseries** sera **d'aspect strictement identique au modèle existant**, ou copiée sur un modèle voisin de même époque : nombre de vantaux, panneaux, divisions, imposte, appui et jet d'eau, section apparente et mouluration des bois, dessin des petits bois.
? le **dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique**, en excluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits *rénovation*).
? Lorsque les dimensions de la baie ne sont pas normalisées, la menuiserie sera réalisée **à la demande**.
? le **volume des portes de grange sera conservé**, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux. Les **vantaux** existants seront de préférence conservés comme occultation.
? les menuiseries seront traitées dans le même esprit **sur toutes les façades** d'un même bâtiment (ou d'un même ensemble).

En neuf

? les **encadrements auront l'aspect du matériau local** (pierre de taille, briques ou traitement d'enduit), sans tablette saillante,
? les baies seront plus **hautes que larges**, **proportionnées** sur les baies traditionnelles,
? les **occultations** seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffre apparent,
? les **menuiseries** reprendront l'aspect général de celles du secteur,
? les **portes de garage** seront **carrées ou plus hautes que larges** et présenteront un aspect de **planches larges verticales sans hublots.**

Teintes

? la **teinte** sera choisie **dans la gamme des coloris anciens du secteur, à base de gris ou de beige colorés, ou de brun foncé,** en se référant à des documents publiés (palette colorée déposée en mairie, fiche « les couleurs »…).
Sont exclus le blanc et les tons de bois naturel. D'autres teintes pourront être étudiées au cas par cas.

Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :
? d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,
? d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L422-2).

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

Pour vous renseigner

- Mairie
- Direction Départementale de l'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
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G.DOYON et R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R.BUCAILLE, éd.Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

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 - août 2003 clichés ©SDAP 21

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

construire ou restaurer

LES BAIES ET LES MENUISERIES



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

Fiches disponibles ou prévues:

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

La qualité d'aspect d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les bâtiments des différentes époques même si chacune a apporté ses caractères particuliers.

Les ouvertures ont une importance prépondérante dans la présentation de la maison. Elles **structurent** la façade, la rendent symétrique ou irrégulière ; les volets **l'animent** ou soulignent sa rigueur. Les portes et portails hiérarchisent les accès.

Dans le **détail des menuiseries**, les profils arrondis donnent de la douceur tant en intérieur (petits bois) qu'en extérieur (jet d'eau et pièce d'appui). Les ferrures illustrent le savoir-faire des artisans. Les teintes variées quoique proches les unes des autres, permettent à chacun de se distinguer.

Le maintien de la qualité passe :

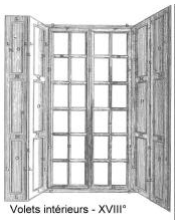
- pour les **constructions existantes** par le respect ou la reprise des dispositions d'origine tout en tenant compte des besoins nouveaux (isolation thermique et/ou phonique…),
- pour les **constructions neuves** par l'adoption de dispositions compatibles avec le cadre existant, soit en s'en rapprochant, soit dans le cas de réelles créations en dialoguant avec celui-ci par des formes innovantes.

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





Les modèles traditionnels:


Volets intérieurs - XVIII°

Source: Grande Encyclopédie / Centre de Recherche des Monuments Historiques



Encadrements

L'encadrement est soigné, en pierre de taille contre laquelle **l'enduit** vient mourir **sans surépaisseur** ; la **tablette** d'appui est **sans saillie**, l'eau ruisselant ainsi au nu du mur sans créer de « moustaches ».
Au XIXe siècle et dans les années 1930, la brique peut remplacer la pierre ou s'y associer.
Variantes :

- ? en Val de Saône, la brique d'encadrement prolonge le mur sans changement de nu,
- ? au XVe siècle, et perdurant quelquefois jusqu'au début XVIIe, le linteau est à forme d'accolade avec chanfreins latéraux,
- ? au XVIIIème siècle, le linteau est fréquemment délardé (courbe à l'avant, droit au niveau de la menuiserie).



Occultations

Suivant le cas, elles sont réalisées :

- ? soit par des **volets intérieurs** se plaquant le long des ébrasements des murs,
- ? soit par des **volets extérieurs** (contrevents), pleins, à barres ou persiennés, se repliant en façade ou en tableau,
- ? soit, pour les immeubles, notamment sociaux de la fin du XIXe et du début du XXe siècles, par **un store mince** dont l'enroulement est masqué derrière un **lambrequin ouvragé**.

Forme des baies

Les baies sont **plus hautes que larges**, qu'il s'agisse des fenêtres, des petites baies d'évier (« borgnottes »), des portes ou des portails de granges. Ceci permet un éclairement maximum sans augmenter exagérément la longueur du linteau, élément fragile (en bois ou pierre appareillée pour les grandes portées, monolithique autrement).

Portes et Portails

De forme plus ou moins sophistiquée suivant le standing du bâtiment, ils sont peints de **ton moyen à sombre** (modèles moulurés ou panneautés), du **ton des autres menuiseries** (modèles vitrés) ou huilés et grisés par le **vieillissement naturel** (modèles en planches assemblées). Ils peuvent être remplacés ou doublés par des ensembles vitrés.



Divisions de la baie

Jusqu'au XVIème siècle, l'élément transparent est un vitrail monté au plomb, en verre soufflé teinté.

Dès le XVIIème siècle, la **vitre rectangulaire** en verre soufflé (3 de large pour 4 de haut à 4 de large pour 5 de haut) donne les divisions. Le modèle courant est la fenêtre à **deux vantaux de trois vitres** des XVIIème, XIXème et début XXème siècles, pour une baie de 100 X 155 cm environ.

Les détails techniques qui font la différence visuelle

Pour gagner de la lumière, la **largeur des profils** est aussi **réduite** que possible, le **dormant dépasse à peine** de la feuillure.

L'**appui** est en quart-de-rond, le **jet d'eau** est en forme de doucine.

Teintes

Elles appartiennent *quasi* exclusivement à la gamme des **gris et des beiges**, **éventuellement colorés par des terres** (ocres jaune ou rouge, vert) ou du noir de fumée, et concernent tous les éléments en bois (fenêtres et portes-fenêtres, volets, jambages de lucarnes, galeries...). Les **teintes plus vives** sont peu nombreuses. **Le blanc et le bois non traité sont d'un emploi très récent et sans référence locale**. « La sobriété dans le choix des couleurs caractérise la palette bourguignonne » (J.P LENCLOS in *Les couleurs de la France,* éd. du Moniteur 1990). Cf. fiche « les couleurs ».

Les besoins actuels:

Ils sont de plusieurs ordres, parfois contradictoires :

Besoins communs à tous types de baies :

? le besoin de **lumière** qui incite à des profils aussi minces que possible et à de grandes baies (notamment portes-fenêtres),

? la recherche **d'économies d'énergie**, traduite par :
- ? une diminution des surfaces
- ? un vitrage isolant, surtout intéressant pour amortir le bruit e éviter la condensation sur les vitres (mais coûteux)
- ? la pose de joints réduisant les entrées d'air , mais qui doiven être associés au contrôle de la ventilation si l'on veut éviter condensations et moisissures,

? **l'économie d'entretien**, qui se traduit de deux manières :
- ? le gros entretien sur le bois : tous les ans pour les vernis, tous les deux à cinq ans pour les lasures, tous les dix ans pour les peintures de qualité,
- ? le nettoyage régulier (annuel) nécessaire sur l'aluminium et le PVC. En cas d'altération, le PVC ne pourra qu'être remplacé.

? **l'économie d'investissement**, favorisant, après diagnostic, la réparation des fenêtres anciennes accompagnée de la pose de joints sous réserve du choix d'un bon artisan.

? **la sécurité** incendie et l'absence d'émanations gazeuses liées aux matériaux synthétiques.

Quelques besoins plus particuliers :

? **portes de grange** :
- ? le changement d'affectation d'une dépendance peut conduire à adapter le portail existant pour un éclairage maximal.

? **portes de garage** :
- ? maniement facile et faible encombrement,
- ? adaptation à différents types de véhicules (camionnettes camping-cars…)

? **occultations** :
- ? solidité (résistance à la grêle),
- ? facilité de fermeture,
- ? résistance à l'effraction.

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions

Panneaux solaires

La **taille** et les proportions des panneaux solaires ne s'accordent pas au caractère architectural du bâtiment et nécessitent de choisir un emplacement non visible de l'espace public
Le positionnement des panneaux solaires sera **réétudié** de manière à ne pas créer un hiatus avec les caractéristiques de l'architecture existante
Les panneaux solaires formeront un **pan** de toiture complet, sans cadre en tuiles
Les panneaux solaires seront **encastrés** dans le plan de la couverture.
Les panneaux solaires seront situés à l'**égoût** du toit de manière à en atténuer l'impact dans le paysage.
Les panneaux solaires seront placés au **sol** de manière à échapper à la vue depuis l'espace public
Les panneaux solaires seront **composés** avec ... de manière à former un ensemble cohérent

Economies d'énergie

Le bâtiment sera positionné pour (s') abriter des vents dominants
Les baies s'orienteront de manière plus importante au sud
Les menuiseries seront améliorées sans remplacement

Procédures

Les créations ou modifications de bâtiments nécessitent le dépôt en mairie d'un **Permis de Construire ou d'Aménager** ou d'une **Déclaration Préalable** dans les cas prévus à l'article L.421 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour vous renseigner

Pour les aspects techniques et financiers :

ADEME, Délégation Régionale Bourgogne,10 Avenue Foch
BP 51562 — 21015 Dijon Cedex
Tél. : 03 80 76 89 76 - e-mail : ademe.bourgogne@ademe.fr
Pour obtenir des conseils gratuits et indépendants sur l'énergie, vous pouvez contacter l'espace Info Energie le plus proche de chez vous au N° Azur : 0 810 060 050 ou sur www.ademe.fr
Association Bourgogne Energies Renouvelables 102 Rue d'Auxonne 21000 Dijon
Tél. : 03 80 59 12 80 – e-mail : contact@ber.asso.fr
Conseil régional de Bourgogne
17 boulevard de la Trémouille 21000 Dijon Tél. : 03 80 44 33 00

Pour l'aspect réglementaire :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon Tél. : 03 80 68 42 85 Fax. : 03.80.68.42.86
e-mail : sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon Tél. : 03 80 30 02 38
Maisons Paysannes de France
Mme DULERY Le logis 21310 Bezouotte Tél. : 03 80 36 57 03
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon Tél. : 03 80 28 90 03
Mairie de la commune
Direction Départementale de l'Equipement et ses arrondissements
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon Tél. : 03 80 29 44 44

Pour réaliser les travaux :

Artisans et entreprises titulaires de l'appellation Qualisol ou QualiPV
Liste sur : www.qualisol.org ou www.qualipv.org

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer,* ***J-F DEVALIERE***
- *Règlementation thermique 2005,* ***Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.***
- *Habiter en Morvan,* ***Parc naturel régional du Morvan***
- *Restaurer, aménager, bâtir en Pays Châtillonnais,* ***Pays châtillonnais en Bourgogne***

En savoir plus

Pour en savoir plus sur la construction d'un bâtiment économe en énergie et la réglementation thermique, consultez les sites :

- ***www.ademe.fr rubriques "Bâtiment" ou "Energies et matières renouvelables"***
- ***www.rt-batiment.fr***
- ***www.effinergie.org***

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

Conception et réalisation SDAP 21 - juillet 2008 - clichés ©SDAP 21, BER, ADEME, C. C. du Pays d'Aix.

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

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

Direction Départementale de l'Equipement Côte d'Or

Réalisé en collaboration avec : le Conseil régional de Bourgogne, le Conseil général de la Côte d'Or, Le Grand Dijon/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, l'ADEME , l'Association BER et avec le soutien financier du Programme Energie Climat Bourgogne (programme conjoint ADEME, Conseil régional, Etat, Europe)

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

construire ou restaurer

LES PANNEAUX SOLAIRES
LES ECONOMIES D'ENERGIE



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

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

Les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sont **l'un des enjeux majeurs actuels et des prochaines années** dans le domaine du bâtiment .

S'agit-il d'une révolution ? Certes non, et l'examen de l'habitat ancien montre combien **l'adaptation au climat en général, et au site en particulier, a généré une rationalité des volumes, une économie des moyens, et des formes originales et reconnues culturellement.**

De nos jours, la situation est différente selon que l'on veut améliorer les performances d'un bâtiment existant ou construire un bâtiment neuf. Mais dans les deux cas l'éventail des possibilités est vaste :

- privilégier d'abord le recours aux économies d'énergie en agissant sur **la sobriété énergétique** (diminution des besoins énergétiques en isolant le bâtiment et en favorisant la conception bioclimatique par exemple) et **l'efficacité énergétique** (diminution des consommations énergétiques par l'utilisation d'appareils de chauffage performants ou de système de régulation) ;

- ensuite, **recourir aux énergies renouvelables** pour couvrir le solde énergétique et ainsi améliorer le rendement énergétique global (panneaux solaires, chaudière automatique au bois-énergie par exemple).

Dans les secteurs protégés, et plus généralement dans les centres anciens, la confrontation d'éléments d'aspect contemporain avec les formes et détails traditionnels peut être source de hiatus et d'incohérence, au même titre que d'autres ajouts (châssis rampants, cf. fiche « l'utilisation des combles »).

Comment orienter son projet, en menant de front bilan énergétique, préservation du cadre bâti et protection de l'environnement ?

Cette fiche traite plus spécifiquement des panneaux solaires.

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

Intégrations réussies











Intégration à améliorer



L'ETAT DES TECHNOLOGIES

Le terme courant de panneaux solaires recouvre en fait divers matériels aux rôles très différents. Deux familles sont à distinguer :

• **les panneaux solaires thermiques** transforment l'énergie solaire en chaleur. Cette chaleur piégée dans le capteur est transférée au ballon d'eau chaude sanitaire ou au circuit de chauffage (ballon tampon ou plancher chauffant).
Les fabricants proposent :
- des **capteurs plans** constitués d'un coffre rigide, vitré et isolé à l'intérieur duquel une plaque recouverte d'un revêtement noir (absorbeur) reçoit le rayonnement solaire ;
- des **capteurs sous vide** constitués soit de plusieurs tubes raccordés à un collecteur soit de capteurs plans classiques dans lequel le vide est fait. Le vide permet de réduire les déperditions thermiques des capteurs. Plus cher mais nécessitant une surface moindre, ce type de capteur est à préconiser :

⇒ lorsqu'il y a une faible surface orientée plein sud où des capteurs plans ne pourraient pas être installés ;

⇒ pour obtenir des températures élevées (chauffage en montagne, climatisation solaire).

Il faut chercher la meilleure intégration/insertion architecturale des capteurs en fonction des différentes possibilités en veillant à la bonne performance du système.
Les distance entre panneaux et ballon de stockage et entre le ballon de stockage et les points de puisage doivent être aussi réduites que possible pour limiter les pertes de chaleur. De même, les conditions d'ensoleillement sont prépondérantes, c'est pourquoi il faut éviter les ombres portées ou les masques proches ou lointains (bâtiments, arbres...)

• **les panneaux ou modules photovoltaïques** sont constitués d'un assemblage en série de plusieurs cellules photovoltaïques qui transforment l'énergie du soleil (photons lumineux) en électricité, sous forme de courant continu. Leur rendement de conversion de l'énergie reçue est de l'ordre de 14 %.
Les panneaux photovoltaïques sont utilisés pour **produire de l'électricité** qui sera injectée sur le réseau et ainsi vendue à EDF/régie de distribution d'électricité ou pour électrifier un site isolé du réseau électrique. Leur utilisation se développe essentiellement dans l'habitat individuel et sur les bâtiments agricoles et des collectivités .
On trouve également sur le marché des panneaux au format de tuiles, des films souples ou des vitrages mixtes.

La pose de panneaux photovoltaïques en habitat individuel est possible, mais il convient de privilégier l'intégration la plus esthétique possible (traitement d'un pan de toit complet par ex).

Orientation et inclinaison optimales des capteurs

	Orientation optimale	Inclinaison optimale
Eau chaude solaire (Chauffe-eau solaire	**Sud** (0°) avec une tolérance de ± 45° par	**45°** (de 30° à 50 °)
Chauffage et eau chaude solaire (Système solaire combiné)	**Sud** (0°) avec une tolérance de ± 20° par rapport au Sud	**60°** (de 45° à 90°)
Electricité solaire (Générateur photovoltaïque)	**Sud** (0°) avec une tolérance de ± 45° par rapport au Sud	**30°** (de 25° à 45°)

LES PANNEAUX SOLAIRES. LES ECONOMIES D'ENERGIE

L'aspect des panneaux solaires, en l'état actuel des techniques, ne diffère guère d'un modèle à l'autre ; le verre de protection crée une surface sombre et réfléchissante, proche de celle des châssis rampants et autres fenêtres de toit, mais avec une taille très supérieure : 2 à 6 m² pour un chauffe-eau solaire, 10 à 20 m² pour le chauffage en capteurs plans, 10 à 30 m² pour un générateur photovoltaïque

Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit. Laisser subsister une frange de quelques tuiles autour des panneaux n'est pas heureux, ne serait-ce que par la différence de couleur (le problème est peut-être différent avec l'ardoise). A fortiori, la pose en surépaisseur, plus facile n'est pas toujours très esthétique, quel que soit l'environnement du bâtiment. Pour concilier intégration architecturale et performance énergétique du système, la solution consiste :

- soit à choisir un emplacement non visible des espaces publics, par exemple au sol à condition qu'il n'y ait pas d'ombres portées ou de masques proches ou lointains diminuant les performances du système ;

- soit à réinterpréter des formes existantes dans le cadre bâti voisin (en paroi de mur sous l'égout du toit, couvre-espalier…)

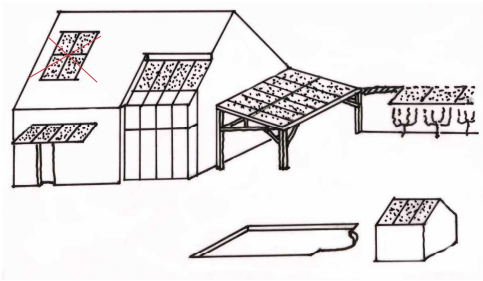
- soit à détacher les panneaux par une volumétrie indépendante : véranda, serre, garage, bûcher...

- soit à intégrer les capteurs à la toiture sous réserve de bonnes proportions. Attention : pour l'ADEME intégrer signifie utiliser les capteurs en remplacement d'un élément constructif (tuiles, garde-corps, brise-soleil) sans pour autant présenter une bonne intégration architecturale (adaptation au site) ;

- soit à prolonger une verrière existante, une porte de grange…

Compte tenu de ce qui précède, le travail d'intégration architecturale est à mener parallèlement aux autres études, ses implications financières intervenant directement dans le bilan de rentabilité du projet.

L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS



Intégrations réussies









Intégration à améliorer

