

Commune de LONGECOURT-EN-PLAINE

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n° 2

Approuvé le : 06 septembre 2018



Continued on
PAGE TWO-CHARGE

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]
7. [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible]
10. [illegible]
11. [illegible]
12. [illegible]
13. [illegible]
14. [illegible]
15. [illegible]
16. [illegible]
17. [illegible]
18. [illegible]
19. [illegible]
20. [illegible]
21. [illegible]
22. [illegible]
23. [illegible]
24. [illegible]
25. [illegible]
26. [illegible]
27. [illegible]
28. [illegible]
29. [illegible]
30. [illegible]
31. [illegible]
32. [illegible]
33. [illegible]
34. [illegible]
35. [illegible]
36. [illegible]
37. [illegible]
38. [illegible]
39. [illegible]
40. [illegible]
41. [illegible]
42. [illegible]
43. [illegible]
44. [illegible]
45. [illegible]
46. [illegible]
47. [illegible]
48. [illegible]
49. [illegible]
50. [illegible]
51. [illegible]
52. [illegible]
53. [illegible]
54. [illegible]
55. [illegible]
56. [illegible]
57. [illegible]
58. [illegible]
59. [illegible]
60. [illegible]
61. [illegible]
62. [illegible]
63. [illegible]
64. [illegible]
65. [illegible]
66. [illegible]
67. [illegible]
68. [illegible]
69. [illegible]
70. [illegible]
71. [illegible]
72. [illegible]
73. [illegible]
74. [illegible]
75. [illegible]
76. [illegible]
77. [illegible]
78. [illegible]
79. [illegible]
80. [illegible]
81. [illegible]
82. [illegible]
83. [illegible]
84. [illegible]
85. [illegible]
86. [illegible]
87. [illegible]
88. [illegible]
89. [illegible]
90. [illegible]
91. [illegible]
92. [illegible]
93. [illegible]
94. [illegible]
95. [illegible]
96. [illegible]
97. [illegible]
98. [illegible]
99. [illegible]
100. [illegible]

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
<i>Zones urbaines mixtes</i>	<i>11</i>
<i>Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA</i>	<i>12</i>
<i>Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>18</i>
<i>Zones urbaines spécifiques</i>	<i>24</i>
<i>Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE</i>	<i>25</i>
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
<i>Zones urbaines mixtes</i>	<i>31</i>
<i>Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone IAU</i>	<i>32</i>
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
<i>Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>39</i>
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
<i>Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone N</i>	<i>44</i>

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Longecourt-en-Plaine.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1° Les règles générales de l'Urbanisme fixées

1-1 Par les articles R 111-2, R 111-3.1, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

1-1-1 Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15)
- 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 111-21).

1-1-2 Si les constructions sont prévues sur des terrains :

- exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit (art. R 111-3-1).

1-2 Par l'article R 111-4

1-2-1 Qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

1-2-2 Qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

1-2-3 Qui réglemente les aires de stationnement lors de la construction, de la transformation ou l'amélioration des logements locatifs aidés par l'Etat.

1-2-4 Qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne, pour la circulation, sera moindre.

1-3 Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976

relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2) Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations

2-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).
- soit l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-5).

2-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

2-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L.123-7).

2-4 Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

3) L'article L.421-4 qui précise que " Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4) L'article L.421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de mise en Valeur de la Mer, de la charte du Parc Naturel Régional ainsi qu'avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R.315-39 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III – Complètent les dispositions du PLU

1° Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

2° Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).
- Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

V- S'imposent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

- 1° La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)
- 2° La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
- 3° Le traitement de l'urbanisation le long des voies principales (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- 4° La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
- 5° Les sites archéologiques (en application de l'article R 111-3-2 du CU)
- 6° La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)
- 7° La Loi sur les déchets (13/07/92)
- 8° La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- 9° La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone UA : référencée au plan par l'indice UA. Il s'agit du centre ville, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal.
- La zone UB : référencée au plan par l'indice UB. Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu, de commerces, de services et d'activités.
 - Un secteur UBs est destiné aux équipements collectifs.

- La zone UE : référencée au plan par l'indice UE. C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales, industrielles et agricoles.

Les zones à urbaniser « AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1AU : référencée au plan par l'indice 1AU. Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisées à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.

Les zones agricoles « A », correspondent aux espaces naturels réservés pour l'activité agricole :

- La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver :

- La zone N : référencée au plan par l'indice N, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Trois secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement de constructions s'insérant dans leur environnement :
 - Le secteur Nh, qui concerne les constructions à usage d'habitation existantes.
 - Le secteur Na, qui concerne le château.
 - Le secteur Nl, qui constitue les zones à vocation de loisirs.
 - Le secteur Ne, qui correspond à l'ancienne station service transformée en restaurant.

Des secteurs indicés « i » sont relatifs au potentiel inondable identifié à travers les crues de références 1955-1965, cartographie réalisée par la DDE.

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.(art. L123-1-8 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme),
- Les cheminements piétonniers (art. L123-1-6 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains cultivés (art. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme),
- Le droit de préemption urbain.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Vocation de la zone

Il s'agit du centre bourg, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal, localisée autour de la route de Genlis.

La zone est soumise au risque de remontée de nappe. Elle comprend un sous-secteur UA_i, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UA1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les cuves à fuel enterrées,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Article UA2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration.

En secteur UA_i, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UA3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à la nouvelle unité foncière créée à partir de la voie existante.

Article UA4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir.

Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec déboureur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel où le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec déboureur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m3 par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article UA5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par l'implantation des constructions les plus proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnancement de la rue en respectant le retrait des bâtiments sur les parcelles contiguës, ou en cas d'impossibilité technique.

En cas de recul sur l'alignement, celui-ci sera identique à celui des constructions implantées sur les parcelles contiguës et la continuité bâtie sur rue sera assurée par le traitement de la clôture.

Article UA7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative pour les façades sans ouvertures ou à châssis fixes et opaques,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article UA8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UA9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article UA10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîçage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres. Les sous-sols sont interdits.
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les surcroûts et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°, exception faite pour les extensions et les annexes.

Pour les extensions de constructions à usage agricole, les pentes devront être identiques à l'existant.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

La clôture est constituée soit :

a) En bordure du domaine public, une hauteur maximum de 1.90 m (chapeaux de piliers compris)

- en barreaudage, claire-voie ou de murs pleins
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive.

b) En limite séparative

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement (y compris garages couverts).

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créée, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Seront privilégiées les essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article UA14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Vocation de la zone

Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu, de commerces, de services et d'activités complémentaires de l'habitat. Un secteur UBs est destiné à l'implantation d'équipements publics.

Elle comprend un sous-secteur UBi, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UB1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les entrepôts sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les cuves à fuel enterrées,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Dans le secteur UBs :

- les activités artisanales,
- les commerces,
- l'hébergement hôtelier.

Article UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBs :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration,
- le changement de destination de bâtiments existants destinés à la création d'entrepôts,
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur UBs :

- les constructions à usage d'habitat à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des équipements autorisés,
- les bureaux à condition d'être liés aux activités et au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

En secteur UBi, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UB3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à la nouvelle unité foncière créée à partir de la voie existante.

Article UB4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir.

Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel ou le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m3 par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article UB5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Article UB7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative pour les façades sans ouverture ou à châssis fixes et opaques,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article UB8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UB9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain.

Article UB10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres. Les sous-sols sont proscrits en zone UBi. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les surcroûts et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55° exception faite pour les extensions des habitations et leurs annexes.

Pour les extensions de constructions à usage agricole, les pentes devront être identiques à l'existant.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture, d'une hauteur maximum de 1.90 m (chapeaux de piliers compris) est constituée soit :

- en barreaudage, claire-voie ou en murs pleins
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement (y compris les garages couverts).

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Seront privilégiées les essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article UB14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

ZONES URBAINES SPECIFIQUES

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Vocation de la zone

C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et agricoles.
Elle comprend un sous-secteur UEi, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UE1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UE2,
- les cuves à fuel enterrées,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage industriel,
- les activités commerciales ou artisanales non compatibles avec la mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les carrières,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Article UE2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles soient construites dans le même volume que celui destiné à l'activité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des carrières,
- les commerces s'ils sont liés à une activité artisanale ou agricole autorisée dans la zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur UEi, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UE3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum.

En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à l'unité foncière d'origine à partir de la voie existante.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article UE4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement des réseaux publics, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise. Ce dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors directement raccordée au réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus.

En cas d'aménagement ou de construction concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation d'un système collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Article UE5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

Article UE6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Article UE7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article UE8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut

être inférieure à 8 mètres.

Article UE9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article UE10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Article UE11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

2. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. En façade sur rue, la clôture sera constituée de grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive ; Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

3. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Il devra être créé 4 emplacements vélo par tranche de 100m² de SHON.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Il devra être créé 4 emplacements vélo par tranche de 100m² de de plancher.

Article UE13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il sera planté un arbre de haute tige pour 150m² de terrain.

Un traitement paysager devra être assuré en fonds de parcelles pour créer une transition paysagère entre la zone agricole et la zone d'activité, sous forme de plantations d'arbres de haute tige créant une véritable lisière.

Seront privilégiées les essences locales.

Article UE14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Vocation de la zone

Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisée à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est située au lieu-dit « derrière la Chapelle ». Elle comporte une orientation d'aménagement. L'urbanisation doit se faire sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

La densité minimale sur l'ensemble de la zone 1AU doit être de 12 logements / hectare. Les logements aidés doivent correspondre à une part minimale de 10% de la production nouvelle.

Article 1AU1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute activité créant des nuisances prévisibles non compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- le stationnement des caravanes,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain,
- les cuves à fuel enterrées,
- les carrières.

Article 1AU2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensemble. Celle-ci :
 - doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies,
 - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
 - doit présenter un aménagement cohérent avec le reste de la zone.
- les activités commerciales, artisanales et les bureaux sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 80 m²,
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les projets seront autorisés sous condition d'être soumis à un plan d'aménagement d'ensemble soumis à autorisation de la commune.

Article 1AU3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
La création de voies en impasse est interdite.

Article 1AU4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir. Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel ou le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m3 par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article 1AU5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions doivent s'implanter :

- Soit dans une bande comprise entre 3 mètres et 10 mètres mesurées à partir de l'alignement.
- Soit à l'alignement.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article 1AU7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article 1AU8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions sera égale à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroits et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions seront composées:

- soit d'une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.
- Ou
- soit d'un toit terrasse végétalisé ou non.

Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m² (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier du SDAP annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues **de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.**

En limite du domaine public, la clôture d'une hauteur maximum de 1.90 m (chapeaux de piliers compris) est constituée soit :

- de murs pleins,
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans les opérations d'ensemble, sur la totalité des places dédiées au stationnement des résidents, des places supplémentaires devront être créées à destination des visiteurs, à hauteur de 30% des places des résidents.

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé deux places de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des espaces verts ou paysagers collectifs devront être aménagés et représentés au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Article 1AU14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**Vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, qui permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Elle comprend un sous-secteur Ai, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article A1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de bureaux et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles qui devront être implantées à proximité des bâtiments créés.
- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural ...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

En secteur Ai, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article A3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article A4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux usées issues des activités agricoles devront subir un prétraitement avant rejet.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article A5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article A6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 8 mètres.

Par rapport aux routes départementales, cette distance ne pourra être inférieure à 20 mètres.

Article A7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Article A8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 8 mètres.

Article A9**L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

Article A10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du sol naturel y compris pour les silos.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Article A11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

1. Enduits extérieurs :

La couleur blanche, ainsi que les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs vives sont interdites.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (d'aspect brique creuse, agglomérées, parpaing, carreaux de plâtre, etc. ...) est interdite.

2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures préfabriquées en béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

Article A12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Article A13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article A14**Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**Vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone équipée ou non, qui permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Quatre secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement de constructions s'insérant dans leur environnement : le secteur Nh, qui concerne les constructions à usage d'habitation existantes, le secteur Nl permettant l'installation d'une zone d'équipements de loisirs, une zone Na liée au château et Ne qui correspond à l'ancienne station service.

Un indice « i » est lié au caractère potentiellement inondable par débordement de l'Oucherotte (crues de référence 1955-1965).

Article N1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- les constructions à usage d'habitation, de commerces exceptées celles visées à l'article N2 (secteur Ne) et d'hébergement hôtelier, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage de bureaux, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- l'ouverture de toute carrière.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article N1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les équipements, constructions et infrastructures liées à l'activité du canal,
- les parking et stationnements.

Dans le secteur Nh :

- l'aménagement, l'extension et la reconstruction des constructions existantes, dans la limite maximale de 170m² de SHON totale comptés à partir de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nai :

- l'aménagement des constructions existantes, sans extension, pour des vocations de commerces, de logement, d'hébergement, d'activités agricoles, d'artisanat et de bureaux.
- Les constructions devront être rehaussées de 0,30m par rapport à la dalle du plancher fini.

Dans le secteur Ne :

- l'aménagement des constructions existantes, sans extension, pour des vocations de commerces.

Dans le secteur NI :

- l'aménagement de constructions et d'installations légères pour vocation de loisirs.

Dans le secteur Ni :

- la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article N3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article N4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article N5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article N6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.
En secteur Nh, le recul est porté à 3m minimum ou suivant le même recul pour une extension de bâtiment existant

Article N7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article N8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions sera égale à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans être inférieure à 6 mètres.

Article N9**L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles excepté en secteur Nh.

Secteur Nh :

La surface maximale des constructions est limitée à 170m² de SHON maximale.

Article N10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Secteur Nh, Ni, Ne et Na :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.

Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m² (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture est constituée soit :

- de murs pleins, d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

En façade, les plaques préfabriquées en béton ou en bois sont interdites.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article N12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En secteur NI :

Des emplacements à destination du stationnement des cycles devront être créés.

Article N13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé

Commune de LONGECOURT-EN-PLAINE

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n° 1

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

Déposé le : 13 MAI 2016



Approuvé le : 9 mai 2016



SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
<i>Zones urbaines mixtes</i>	<i>11</i>
<i>Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA</i>	<i>12</i>
<i>Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB</i>	<i>18</i>
<i>Zones urbaines spécifiques</i>	<i>24</i>
<i>Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE</i>	<i>25</i>
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
<i>Zones urbaines mixtes</i>	<i>31</i>
<i>Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone 1AU</i>	<i>32</i>
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
<i>Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>39</i>
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
<i>Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone N</i>	<i>44</i>

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Longecourt-en-Plaine.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

1-1 Par les articles R 111-2, R 111-3.1, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

1-1-1 Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15)
- 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 111-21).

1-1-2 Si les constructions sont prévues sur des terrains :

- exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit (art. R 111-3-1).

1-2 Par l'article R 111-4

1-2-1 Qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

1-2-2 Qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

1-2-3 Qui régit les aires de stationnement lors de la construction, de la transformation ou l'amélioration des logements locatifs aidés par l'Etat.

1-2-4 Qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne, pour la circulation, sera moindre.

1-3 Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976

relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L.111-9, L. 111-10, L. 123-5, L. 123-7, L. 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations

2-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L. 111-10).
- soit l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L. 123-5).

2-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L. 111-9).

2-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L. 123-7).

2-4 Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L. 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L. 421-4 qui précise que " Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L. 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de mise en Valeur de la Mer, de la charte du Parc Naturel Régional ainsi qu'avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R. 315-39 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).
- Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

V- S'imposent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

- 1°) La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)
- 2°) La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
- 3°) Le traitement de l'urbanisation le long des voies principales (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- 4°) La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
- 5°) Les sites archéologiques (en application de l'article R 111-3-2 du CU)
- 6°) La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)
- 7°) La Loi sur les déchets (13/07/92)
- 8°) La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- 9°) La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone UA : référencée au plan par l'indice UA. Il s'agit du centre ville, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal.
- La zone UB : référencée au plan par l'indice UB. Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu, de commerces, de services et d'activités.
 - Un secteur UBs est destiné aux équipements collectifs.

- La zone UE : référencée au plan par l'indice UE. C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales, industrielles et agricoles.

Les zones à urbaniser « AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1AU : référencée au plan par l'indice 1AU. Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisées à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.

Les zones agricoles « A », correspondent aux espaces naturels réservés pour l'activité agricole :

- La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver :

- La zone N : référencée au plan par l'indice N, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Trois secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement de constructions s'insérant dans leur environnement :
 - Le secteur Nh, qui concerne les constructions à usage d'habitation existantes.
 - Le secteur Na, qui concerne le château.
 - Le secteur Nl, qui constitue les zones à vocation de loisirs.
 - Le secteur Ne, qui correspond à l'ancienne station service transformée en restaurant.

Des secteurs indicés « i » sont relatifs au potentiel inondable identifié à travers les crues de références 1955-1965, cartographie réalisée par la DDE.

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.(art. L123-1-8 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme),
- Les cheminements piétonniers (art. L123-1-6 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains cultivés (art. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme),
- Le droit de préemption urbain.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Vocation de la zone

Il s'agit du centre bourg, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal, localisée autour de la route de Genlis.

La zone est soumise au risque de remontée de nappe. Elle comprend un sous-secteur UAI, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UA1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les cuves à fuel enterrées,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Article UA2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration.

En secteur UAI, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UA3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à l'unité foncière d'origine à partir de la voie existante.

Article UA4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable

doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir.

Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel où le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m3 par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article UA5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par l'implantation des constructions les plus proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnancement de la rue en respectant le retrait des bâtiments sur les parcelles contiguës, ou en cas d'impossibilité technique.

En cas de recul sur l'alignement, celui-ci sera identique à celui des constructions implantées sur les parcelles contiguës et la continuité bâtie sur rue sera assurée par le traitement de la clôture.

Article UA7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative pour les façades sans ouvertures ou à châssis fixes et opaques,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la

construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article UA8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UA9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article UA10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres. Les sous-sols sont interdits. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroûts et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°, exception faite pour les extensions et les annexes.

Pour les extensions de constructions à usage agricole, les pentes devront être identiques à l'existant.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

La clôture est constituée soit :

a) En bordure du domaine public

- en bareaudage, claire-voie ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m (1,70 m chapeaux de piliers compris),
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive.

b) En limite séparative

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m,
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive,
 - d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement (y compris garages couverts).

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Seront privilégiées les essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article UA14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Vocation de la zone

Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu, de commerces, de services et d'activités complémentaires de l'habitat. Un secteur UBs est destiné à l'implantation d'équipements publics.

Elle comprend un sous-secteur UB_i, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UB1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les entrepôts sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les cuves à fuel enterrées,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Dans le secteur UBs :

- les activités artisanales,
- les commerces,
- l'hébergement hôtelier.

Article UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBs :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration,
- le changement de destination de bâtiments existants destinés à la création d'entrepôts,
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur UBs :

- les constructions à usage d'habitat à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des équipements autorisés,
- les bureaux à condition d'être liés aux activités et au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

En secteur UB_i, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UB3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à l'unité foncière d'origine à partir de la voie existante.

Article UB4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir.

Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel ou le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m3 par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article UB5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Article UB7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative pour les façades sans ouverture ou à châssis fixes et opaques,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article UB8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UB9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain.

Article UB10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres. Les sous-sols sont proscrits en zone UBi. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroûts et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55° exception faite pour les extensions des habitations et leurs annexes.

Pour les extensions de constructions à usage agricole, les pentes devront être identiques à l'existant.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture est constituée soit :

- en bareaudage, claire-voie ou en murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m (1,70 m chapeaux de piliers compris).
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement (y compris les garages couverts).

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Seront privilégiées les essences locales.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article UB14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

ZONES URBAINES SPECIFIQUES

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Vocation de la zone

C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et agricoles.
Elle comprend un sous-secteur UEi, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UE1

Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UE2,
- les cuves à fuel enterrées,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage industriel,
- les activités commerciales ou artisanales non compatibles avec la mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les carrières,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Article UE2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles soient construites dans le même volume que celui destiné à l'activité,
- les installations classées pour le protection de l'environnement, à l'exception des carrières,
- les commerces s'ils sont liés à une activité artisanale ou agricole autorisée dans la zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur UEi, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UE3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum.

En cas de division, il ne sera toléré qu'un seul accès à l'unité foncière d'origine à partir de la voie existante.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article UE4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement des réseaux publics, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise. Ce dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors directement raccordée au réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus.

En cas d'aménagement ou de construction concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation d'un système collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Article UE5

La superficie minimale des terrains constructibles

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

Article UE6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Article UE7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article UE8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut

être inférieure à 8 mètres.

Article UE9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article UE10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Article UE11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment.
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...).

2. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. En façade sur rue, la clôture sera constituée de grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive ; Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

3. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Il devra être créé 4 emplacements vélo par tranche de 100m² de SHON.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Il devra être créé 4 emplacements vélo par tranche de 100m² de de plancher.

Article UE13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il sera planté un arbre de haute tige pour 150m² de terrain.

Un traitement paysager devra être assuré en fonds de parcelles pour créer une transition paysagère entre la zone agricole et la zone d'activité, sous forme de plantations d'arbres de haute tige créant une véritable lisière.

Seront privilégiées les essences locales.

Article UE14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**Vocation de la zone**

Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisée à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est située au lieu-dit « derrière la Chapelle ». Elle comporte une orientation d'aménagement. L'urbanisation doit se faire sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. La densité minimale sur l'ensemble de la zone 1AU doit être de 12 logements / hectare. Les logements aidés doivent correspondre à une part minimale de 10% de la production nouvelle.

Article 1AU1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute activité créant des nuisances prévisibles non compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- le stationnement des caravanes,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain,
- les cuves à fuel enterrées,
- les carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensemble. Celle-ci :
 - doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies,
 - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
 - doit présenter un aménagement cohérent avec le reste de la zone.
- les activités commerciales, artisanales et les bureaux sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 80 m²,
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les projets seront autorisés sous condition d'être soumis à un plan d'aménagement d'ensemble soumis à autorisation de la commune.

Article 1AU3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
La création de voies en impasse est interdite.

Article 1AU4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir. Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel ou le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m3 par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article 1AU5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

Article 1AU6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades des constructions doivent s'implanter :

- Soit dans une bande comprise entre 3 mètres et 10 mètres mesurées à partir de l'alignement.
- Soit à l'alignement.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article 1AU7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article 1AU8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions sera égale à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU9**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroits et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions seront composées:

- soit d'une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.
Ou
- soit d'un toit terrasse végétalisé ou non.

Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m² (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier du SDAP annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En limite du domaine public, la clôture est constituée soit :

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans les opérations d'ensemble, sur la totalité des places dédiées au stationnement des résidents, des places supplémentaires devront être créées à destination des visiteurs, à hauteur de 30% des places des résidents.

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé deux places de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des espaces verts ou paysagers collectifs devront être aménagés et représentés au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Article 1AU14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**Vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, qui permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Elle comprend un sous-secteur Ai, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article A1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de bureaux et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles qui devront être implantées à proximité des bâtiments créés.
- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural ...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

En secteur Ai, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article A3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article A4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseaux ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux usées issues des activités agricoles devront subir un prétraitement avant rejet.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article A5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article A6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 8 mètres.

Par rapport aux routes départementales, cette distance ne pourra être inférieure à 20 mètres.

Article A7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Article A8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 8 mètres.

Article A9**L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

Article A10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du sol naturel y compris pour les silos.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Article A11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

1. Enduits extérieurs :

La couleur blanche, ainsi que les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs vives sont interdites.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (d'aspect brique creuse, agglomérées, parpaing, carreaux de plâtre, etc. ...) est interdite.

2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures préfabriquées en béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

Article A12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Article A13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article A14**Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**Vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone équipée ou non, qui permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Quatre secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement de constructions s'insérant dans leur environnement : le secteur Nh, qui concerne les constructions à usage d'habitation existantes, le secteur Nl permettant l'installation d'une zone d'équipements de loisirs, une zone Na liée au château et Ne qui correspond à l'ancienne station service.

Un indice « i » est lié au caractère potentiellement inondable par débordement de l'Oucherotte (crues de référence 1955-1965).

Article N1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- les constructions à usage d'habitation, de commerces exceptées celles visées à l'article N2 (secteur Ne) et d'hébergement hôtelier, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage de bureaux, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- l'ouverture de toute carrière.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article N1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les équipements, constructions et infrastructures liées à l'activité du canal,
- les parking et stationnements.

Dans le secteur Nh :

- l'aménagement, l'extension et la reconstruction des constructions existantes, dans la limite maximale de 170m² de SHON totale comptés à partir de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nai :

- l'aménagement des constructions existantes, sans extension, pour des vocations de commerces, de logement, d'hébergement, d'activités agricoles, d'artisanat et de bureaux.
- Les constructions devront être rehaussées de 0,30m par rapport à la dalle du plancher fini.

Dans le secteur Ne :

- l'aménagement des constructions existantes, sans extension, pour des vocations de commerces.

Dans le secteur NI :

- l'aménagement de constructions et d'installations légères pour vocation de loisirs.

Dans le secteur Ni :

- la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article N3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article N4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article N5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article N6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.
En secteur Nh, le recul est porté à 3m minimum ou suivant le même recul pour une extension de bâtiment existant

Article N7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article N8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions sera égale à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans être inférieure à 6 mètres.

Article N9**L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles excepté en secteur Nh.

Secteur Nh :

La surface maximale des constructions est limitée à 170m² de SHON maximale.

Article N10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Secteur Nh, Ni, Ne et Na :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.

Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m² (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture est constituée soit :

- de murs pleins, d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

En façade, les plaques préfabriquées en béton ou en bois sont interdites.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article N12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En secteur NI :

Des emplacements à destination du stationnement des cycles devront être créés.

Article N13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé

DEPARTEMENT DE CÔTE D'OR

COMMUNE
DE
LONGECOURT-EN-PLAINE

Révision
du Plan d'Occupation des Sols en
PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

APPROBATION

5

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du : 14/11/2011

Le Maire :

D. BAUDRON



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

22 NOV. 2011



Verdi Ingénierie Bourgogne Franche-Comté
13 avenue Aristide Briand 39 100 Dole
Tel: 03.84.79.02.57



SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
Zones urbaines mixtes	11
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA	12
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB	18
Zones urbaines spécifiques	24
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE	25
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
Zones urbaines mixtes	31
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone 1AU	32
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone A	39
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone N	44

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Longecourt-en-Plaine.**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

1-1 Par les articles R 111-2, R 111-3.1, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

1-1-1 Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2)
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R111-3.2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15)
- 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 111-21).

1-1-2 Si les constructions sont prévues sur des terrains :

- exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit (art. R 111-3-1).

1-2 Par l'article R 111-4

1-2-1 Qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

1-2-2 Qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

1-2-3 Qui réglemente les aires de stationnement lors de la construction, de la transformation ou l'amélioration des logements locatifs aidés par l'Etat.

1-2-4 Qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne, pour la circulation, sera moindre.

1-3 Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976

relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°) Les articles L.111-9, L. 111-10, L. 123-5, L. 123-7, L. 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations

2-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L. 111-10).
- soit l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L. 123-5).

2-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L. 111-9).

2-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L. 123-7).

2-4 Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L. 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L. 421-4 qui précise que " Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°) L'article L. 421-5 qui dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de mise en Valeur de la Mer, de la charte du Parc Naturel Régional ainsi qu'avec le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R. 315-39 du Code de l'Urbanisme).

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).
- Du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

V- S'imposent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

- 1°) La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)
- 2°) La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
- 3°) Le traitement de l'urbanisation le long des voies principales (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- 4°) La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
- 5°) Les sites archéologiques (en application de l'article R 111-3-2 du CU)
- 6°) La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)
- 7°) La Loi sur les déchets (13/07/92)
- 8°) La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- 9°) La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- La zone UA : référencée au plan par l'indice UA. Il s'agit du centre ville, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal.
- La zone UB : référencée au plan par l'indice UB. Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu, de commerces, de services et d'activités.
 - Un secteur UBs est destiné aux équipements collectifs.

- La zone UE : référencée au plan par l'indice UE. C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales, industrielles et agricoles.

Les zones à urbaniser « AU » , correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.

- La zone 1AU : référencée au plan par l'indice 1AU. Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisée à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations.

Les zones agricoles « A », correspondent aux espaces naturels réservés pour l'activité agricole :

- La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver :

- La zone N : référencée au plan par l'indice N, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Trois secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement de constructions s'insérant dans leur environnement :
 - Le secteur Nh, qui concerne les constructions à usage d'habitation existantes.
 - Le secteur Na, qui concerne le château.
 - Le secteur NI, qui constitue les zones à vocation de loisirs.
 - Le secteur Ne, qui correspond à l'ancienne station service transformée en restaurant.

Des secteurs indicés « i » sont relatifs au potentiel inondable identifié à travers les crues de références 1955-1965, cartographie réalisée par la DDE.

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.(art. L123-1-8 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme),
- Les cheminements piétonniers (art. L123-1-6 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains cultivés (art. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme),
- Le droit de préemption urbain.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

- | | |
|-------------|---|
| Article 1 – | Occupations et utilisations du sol interdites |
| Article 2 – | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières |
| Article 3 – | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public |
| Article 4 – | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel |
| Article 5 – | Superficie minimale des terrains constructibles. |
| Article 6 – | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 – | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |

- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES MIXTES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**Vocation de la zone**

Il s'agit du centre bourg, zone à vocation mixte d'habitat, commerces, services et activités qui en sont le complément normal, localisée autour de la route de Genlis.

La zone est soumise au risque de remontée de nappe. Elle comprend un sous-secteur UA_i, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UA1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les cuves à fuel enterrées,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration.

En secteur UA_j, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UA3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article UA4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir. Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel où le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m3 par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article UA5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est justifié par l'implantation des constructions la plus proche, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue en respectant le retrait des bâtiments sur les parcelles contiguës. En cas de recul sur l'alignement, celui-ci sera identique à celui de la construction implantée sur la parcelle contiguë et la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

A l'intérieur des marges de recul ou d'alignement, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article UA7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article UA8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UA9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article UA10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UA11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroits et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.

Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m² (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées.

Pour les extensions de constructions à usage agricole, les pentes devront être identiques à l'existant.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues **de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.**

La clôture est constituée soit :

a) En bordure du domaine public

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive.

b) En limite séparative

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UA12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacementConstruction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement (y compris garages couverts).

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes...sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UA13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article UA14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**Vocation de la zone**

Ce sont les zones périphériques à vocation mixte d'habitat individuel discontinu, de commerces, de services et d'activités complémentaires de l'habitat. Un secteur UBs est destiné à l'implantation d'équipements publics.

Elle comprend un sous-secteur UBi, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UB1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone :

- les activités industrielles,
- les activités agricoles sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- les entrepôts sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les cuves à fuel enterrées,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Dans le secteur UBs :

- les activités artisanales,
- les commerces,
- l'hébergement hôtelier.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBs :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration,
- le changement de destination de bâtiments existants destinés à la création d'entrepôts,
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- l'aménagement et l'extension modérée des constructions à usage agricole existants dans la zone à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans le secteur UBs :

- les constructions à usage d'habitat à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des équipements autorisés,

- les bureaux à condition d'être liés aux activités et au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

En secteur UBi, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UB3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article UB4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir. Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel ou le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m³ par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article UB5

La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB6

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

A l'intérieur des marges de recul ou d'alignement, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article UB7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article UB8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres.

Article UB9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain.

Article UB10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UB11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les surcroits et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.

Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m² (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées.

Pour les extensions de constructions à usage agricole, les pentes devront être identiques à l'existant.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues **de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.**

La clôture est constituée soit :

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m,

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UB12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement (y compris les garages couverts).

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créée, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes...sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UB13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisé sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article UB14**Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Non réglementé

ZONES URBAINES SPECIFIQUES

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**Vocation de la zone**

C'est une zone à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et agricoles.
Elle comprend un sous-secteur UEi, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article UE1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UE2,
- les cuves à fuel enterrées,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage industriel,
- les activités commerciales ou artisanales non compatibles avec la mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les carrières,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain.

Article UE2**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles soient construites dans le même volume que celui destiné à l'activité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception des carrières,
- les commerces s'ils sont liés à une activité artisanale ou agricole autorisée dans la zone.
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

En secteur UEi, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article UE3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et avoir une largeur de 5 m minimum.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article UE4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Dans l'attente de la réalisation ou du prolongement des réseaux publics, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel peut être admise. Ce dispositif doit être conçu de façon à ce qu'il puisse être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction étant alors directement raccordée au réseau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales sur la parcelle doivent être prévus.

En cas d'aménagement ou de construction concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation d'un système collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings de plus de 20 places de stationnement de véhicules légers) doivent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Article UE5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Il sera demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité, située de préférence en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être adaptée à l'équipement d'assainissement retenu et à la législation en vigueur.

Article UE6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Article UE7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article UE8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 8 mètres.

Article UE9**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article UE10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Article UE11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Parements extérieurs

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

2. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En façade sur rue, la clôture sera constituée de grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive ;

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

3. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UE12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres de places de stationnement à réaliser

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement.

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Il devra être créé 4 emplacements vélo par tranche de 100m² de SHON.

Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 15m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Il devra être créé 4 emplacements vélo par tranche de 100m² de SHON.

Article UE13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il sera planté un arbre de haute tige pour 150m² de terrain.

Un traitement paysager devra être assuré en fonds de parcelles pour créer une transition paysagère entre la zone agricole et la zone d'activité, sous forme de plantations d'arbres de haute tige créant une véritable lisière.

Article UE14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**Vocation de la zone**

Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisée à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est située au lieu-dit « derrière la Chapelle ». Elle comporte une orientation d'aménagement. L'urbanisation doit se faire sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble. La densité minimale sur l'ensemble de la zone 1AU doit être de 12 logements / hectare. Les logements aidés doivent correspondre à une part minimale de 10% de la production nouvelle.

Article 1AU1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute activité créant des nuisances prévisibles non compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- le stationnement des caravanes,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain,
- les cuves à fuel enterrées,
- les carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensemble. Celle-ci :
 - doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies,
 - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
 - doit présenter un aménagement cohérent avec le reste de la zone.
- les activités commerciales, artisanales et les bureaux sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 80 m²,
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les projets seront autorisés sous condition d'être soumis à un plan d'aménagement d'ensemble soumis à autorisation de la commune.

Article 1AU3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
La création de voies en impasse est interdite.

Article 1AU4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir. Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel ou le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m³ par logement par exemple).

3. Réseaux concessionnaires

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

Article 1AU5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

Article 1AU6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les façades des constructions doivent s'implanter :

- Soit dans une bande comprise entre 3 mètres et 10 mètres mesurées à partir de l'alignement.
- Soit à l'alignement.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article 1AU7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

Article 1AU8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions sera égale à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU9**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroits et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions seront composées:

- soit d'une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.
Ou
- soit d'un toit terrasse végétalisé ou non.

Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m² (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées.

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier du SDAP annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues **de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.**

En limite du domaine public, la clôture est constituée soit :

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2. Nombres d'emplacement

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans les opérations d'ensemble, sur la totalité des places dédiées au stationnement des résidents, des places supplémentaires devront être créées à destination des visiteurs, à hauteur de 30% des places des résidents.

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créée, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes...sur la base de 1 m² par logement, avec un minimum de 10 m².

Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé deux places de stationnement par tranche de 25m² de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AU13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des espaces verts ou paysagers collectifs devront être aménagés et représentés au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Article 1AU14
Le coefficient d’occupation du sol défini par l’article R. 123-10

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**Vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, qui permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un sous-secteur Ai, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

Article A1**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de bureaux et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les carrières.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles qui devront être implantées à proximité des bâtiments créés.
- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural ...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

En secteur Ai, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article A3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article A4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseaux ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux usées issues des activités agricoles devront subir un prétraitement avant rejet.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article A5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article A6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 8 mètres.

Par rapport aux routes départementales, cette distance ne pourra être inférieure à 20 mètres.

Article A7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Article A8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 8 mètres.

Article A9**L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

Article A10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du sol naturel y compris pour les silos.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Article A11**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

1. Enduits extérieurs :

La couleur blanche, ainsi que les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs vives sont interdites.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (d'aspect brique creuse, agglomérées, parpaing, carreaux de plâtre, etc. ...) est interdite.

2. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures préfabriquées en béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

Article A12**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

Article A13**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Espaces paysagers à protéger

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Article A14**Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**Vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone équipée ou non, qui permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Quatre secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement de constructions s'insérant dans leur environnement : le secteur Nh, qui concerne les constructions à usage d'habitation existantes, le secteur NI permettant l'installation d'une zone d'équipements de loisirs, une zone Na liée au château et Ne qui correspond à l'ancienne station service.

Un indice « i » est lié au caractère potentiellement inondable par débordement de l'Oucherotte (crues de référence 1955-1965).

Article N1
Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- les constructions à usage d'habitation, de commerces exceptées celles visées à l'article N2 (secteur Ne) et d'hébergement hôtelier, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage de bureaux, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- l'ouverture de toute carrière.

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

Sont admises les constructions non interdites à l'article N1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les équipements, constructions et infrastructures liées à l'activité du canal,
- les parking et stationnements.

Dans le secteur Nh :

- l'aménagement, l'extension et la reconstruction des constructions existantes, dans la limite maximale de 170m² de SHON totale comptés à partir de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nai :

- l'aménagement des constructions existantes, sans extension, pour des vocations de commerces, de logement, d'hébergement, d'activités agricoles, d'artisanat et de bureaux.
- Les constructions devront être rehaussées de 0,30m par rapport à la dalle du plancher fini.

Dans le secteur Ne :

- l'aménagement des constructions existantes, sans extension, pour des vocations de commerces.

Dans le secteur NI :

- l'aménagement de constructions et d'installations légères pour vocation de loisirs.

Dans le secteur Ni :

- la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

Article N3**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Article N4**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Article N5**La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

Article N6**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.
En secteur Nh, le recul est porté à 3m minimum ou suivant le même recul pour une extension de bâtiment existant

Article N7**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

Article N8**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions sera égale à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans être inférieure à 6 mètres.

Article N9**L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles excepté en secteur Nh.

Secteur Nh :

La surface maximale des constructions est limitée à 170m² de SHON maximale.

Article N10**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Secteur Nh, NI, Ne et Na :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

Règles générales

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.

Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m² (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées

2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture est constituée soit :

- de murs pleins, d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

En façade, les plaques préfabriquées en béton ou en bois sont interdites.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article N12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En secteur NI :

Des emplacements à destination du stationnement des cycles devront être créés.

Article N13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N14

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé

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**



PREFECTURE DE LA COTE D'OR



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

Direction
Départementale
de l’Équipement
Côte d’Or



Bibliographie

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

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

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

construire ou restaurer

L’ASPECT DES MURS



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

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 jusqu'au XIX ^{ème} siècle.	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre, beige et rouge).	Enduit sur le remplissage.	Au nu des bois.

Les matériaux actuels :

LE BÉTON COULÉ

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

LES AGGLOMÉRÉS DE CIMENT

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

LA BRIQUE CREUSE

Ses **qualités d'isolation** en forte épaisseur (briques à rupture de joints) lui donnent une nouvelle attractivité, notamment dans le vignoble (cuveries).
La brique creuse est enduite sauf dans quelques bâtiments à l'architecture affirmée.

Les finitions actuelles :

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

⇒ Après s'être assuré de l'absence de remontées capillaires, au besoin en réalisant un drainage, la **reprise en enduit traditionnel** est la meilleure solution, d'autant qu'elle peut se limiter aux parties soufflées (un badigeon redonnera l'unité de teinte à l'ensemble).
Attention, les normes actuelles conduisent à utiliser des dosages supérieurs en chaux plus pure et des sables moins riches en fines. La tonalité générale est ainsi beaucoup plus claire et il faut la corriger, par exemple en ajoutant à la chaux une teinte à base de terre (ocre naturelle) ou de la brique concassée.
⇒ Sur un support ciment c'est une peinture minérale qui sera appliquée.

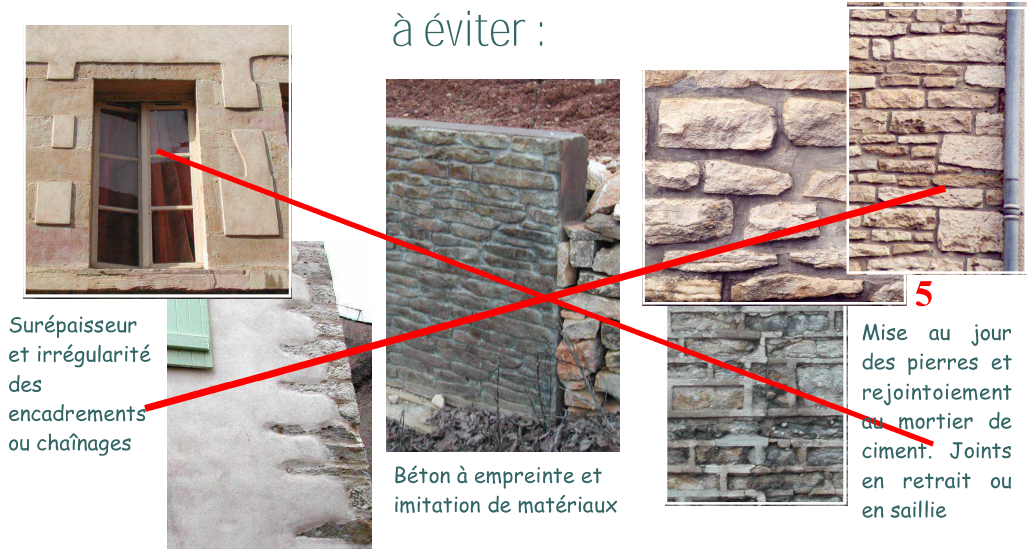
SUR UNE MAÇONNERIE CREUSE OU COULÉE

Diverses solutions sont possibles:
⇒Enduits traditionnels de composition adaptée ou monocouche (agglomérés de ciment ou briques creuses),
⇒enduit pelliculaire ou lasure (béton banché).

L'aspect fini dépendra du type du bâtiment et du cadre environnant:
⇒ secteur urbain: forte planéité de l'enduit.
⇒ bourg ou village: Un enduit non dressé évite une surface sèche ou uniforme (pas de baguette d'angle en plastique ou métal!).

UNE ARCHITECTURE INNOVANTE

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



Chaux ou ciment?

Tous deux sont obtenus par cuisson du calcaire. Un calcaire pur donnera de la **chaux naturelle aérienne** (en poudre ou en pâte): blanche, très souple, elle fait sa prise lentement par carbonatation à l'air. C'est celle qui est traditionnellement utilisée (réf. **CL** ou **DL**).
Plus le taux d'impureté (argile) augmente, plus la chaux devient **hydraulique** (elle fait sa prise en présence d'eau): plus solide mais aussi plus résistante au passage de la vapeur d'eau et sujette à fissuration.
En restauration de bâti ancien, on se limitera à la chaux hydraulique naturelle marquée **NHL**.
Les **ciments**, avec ou sans additifs sont des chaux très hydrauliques, très dures et très étanches. Sur les murs, ils **piègent l'humidité qui ne pourra pas ressortir** et créent des microfissures (réf. **NHLZ**).
Un **badigeon** est constitué de chaux pure et d'eau (lait de chaux) teinté par des **colorants naturels** (terres, ocres). Il peut présenter des caractéristiques bactéricides et fongicides.



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



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

Principes dans un environnement traditionnel

En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.
Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.

Transcription réglementaire et prescriptions :
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**



Préfecture de la Côte d'Or



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



Direction
Départementale
de l'Équipement
Côte d'Or



Association
des Maires
des Communes
de la Côte d'Or

Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADI/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/ Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, les sociétés Imérys, Koramic, Lafarge Couverture et Terreal.

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.

LA COUVERTURE



Les matériaux traditionnels :

LA TUILE DE TERRE CUITE

La tuile, apportée par les Romains a donné naissance à deux familles :

- la **tuile creuse**, dite aussi tuile canal, que l’on trouve dans la plaine de Saône (extrémité de la zone d’influence méditerranéenne) et dans le Châtillonnais (extrémité de la zone d’influence rhénane),

- la **tuile plate**, dite tuile bourguignonne, présente sur tout le département. C’est le matériau de **qualité**. Son triple recouvrement, sa facilité à suivre tous les mouvements de toiture et sa relative légèreté autorisent les grandes portées. Elle recouvre les édifices soignés et domine dans les **villes** ainsi que dans les pays où la pierre est rare.
poids : env. 80 kg/m² (65 à 72 unités/m²)
Longévité : supérieure à 100 ans (modèles en place datant des XIIème et XVIème siècles)

Variante : la tuile émaillée ou « vernissée », en usage dès l’époque des Ducs de Bourgogne, confère au toit une dimension décorative sur les édifices les plus prestigieux.

La tuile à emboîtement, dite mécanique, se développe à partir de 1830-1850, en **remplacement** d’autres matériaux ou en construction **neuve**. Outre les modèles en terre rouge « à côte » ou « losangés » (tuile Montchanin) très répandus, elle connaît deux déclinaisons locales remarquables :

- la tuile Saint-Romain-des-Iles, à terre jaune dans les zones à tradition de tuile creuse,
- la tuile violon, produite surtout dans le triangle Arnay-le-Duc-Sombernon-Vitteaux.

LA PIERRE

La **lave**, pierre de 3 à 5 cm d’épaisseur extraite de carrières très locales (à l’échelle de quelques villages), était le matériau économique traditionnel dominant dans les campagnes jusqu’au début du XX^{ème} siècle où la généralisation des tuiles à emboîtement, la disparition des petites carrières et le coût de la main d’oeuvre entraînent une raréfaction par **manque d’entretien** et perte des **savoir-faire**. Une politique de subvention menée par l’Etat et les Collectivités permet cependant de maintenir les éléments les plus précieux et les techniques appropriées.
poids : 400 à 600 kg/m²
longévité : supérieure à 300 ans (démoussage et recalage tous les 30 ans).
Une liste des artisans est disponible au SDAP.

L’**ardoise**, matériau précieux apprécié pour sa légèreté, est introduite par les Ducs de Bourgogne sur des édifices exceptionnels. Encore rare aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, elle est mise à la mode au XIX^{ème} siècle grâce à la généralisation des transports (canaux et chemin de fer). La pose au crochet se substitue alors à la pose au clou. Elle s’adapte à des pentes allant de 18° à la verticale.

Mentionnons également que sur des bâtiments de qualité (galeries d’hôtels particuliers, bas-côtés d’église…) les terrasses sont réalisées en **dalles** de calcaire.

LES VEGETAUX

Les **essentes**, plaques de bois refendu (châtaignier ou acacia, quelquefois le chêne, moins résistant), sont souvent utilisées pour couvrir des volumes petits ou compliqués (flèches d’églises, tourelles…) ou en bardage (pignons ou jouées de lucarnes).

Le **chaume**, courant dans les pays de cultures (Auxois, Morvan), a été beaucoup plus employé qu’on ne l’imagine, son coût réduit compensant sa faible durabilité. Il n’existe plus qu’à titre muséal (Parc Naturel Régional du Morvan par exemple).

LE VERRE

On l’utilise depuis le XVIII^{ème} siècle sur ossature métallique (orangeries, serres, marchés, gares…)

LE METAL

Les **plaques de métal** n’apparaissent qu’exceptionnellement en tant qu’éléments de couverture. Jusqu’au XIX^{ème} siècle, seul le **plomb** sert à réaliser quelques terrasses et les accessoires de couverture. Ceux-ci pouvaient également être réalisés en **fer blanc**.

Chéneaux, gouttières pendantes et descentes d’eau se généralisent à partir du XIX^{ème} siècle, profitant de la disponibilité du **zinc** en feuilles et du fer blanc. Jusque-là, l’eau s’écoulait directement au sol.

Dans le cas de constructions plus élaborées, les eaux pluviales étaient canalisées par des chéneaux en plomb posés sur corniche (églises et châteaux), des chéneaux en pierre crachant l’eau par une gargouille ou des gouttières en planches revêtues, posées sur des corbeaux taillés en V.



Les tendances actuelles :

(voir aussi la fiche « L’utilisation des combles »)

DES VOLUMÉTRIES DIVERSIFIÉES

La recherche créatrice des architectes et des ingénieurs, les besoins techniques de l’industrie ou de l’agriculture, les moyens d’accès ou de manutention, conduisent à des **volumétries sans commune mesure** avec celles du passé. Le comble y est souvent inutile du point de vue fonctionnel, la couverture se limite à son rôle de protection.

DES MATÉRIAUX NOUVEAUX

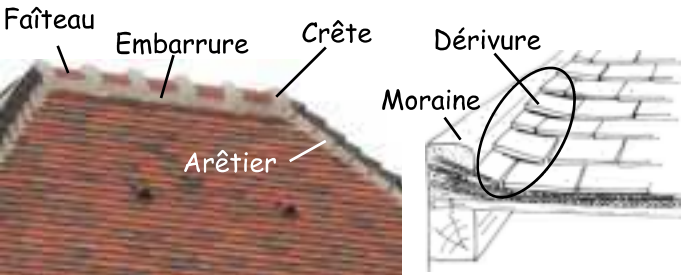
Leur foisonnement est tel que le choix se fait maintenant sur des **critères économiques** ou **esthétiques** plus que techniques ; aux pentes quasi-imposées du passé s’oppose une variation continue, de la toiture-terrasse au bardage vertical rappelant un toit.

On peut distinguer :

- l’**emploi généralisé** de matériaux connus mais peu utilisés auparavant :
 - ardoise (surtout en pente moyenne ou faible et en bardage) ;
 - zinc (faible pente, formes arrondies convexes ou concaves) ;
 - verre.
- les **matériaux innovants** :
 - les métaux (cuivre naturel ou patiné, acier inox étamé, acier galvanisé ou prélaqué en bandes à relief…) ;
 - les plaques ondulées de fibres-ciment ;
 - sur toiture-terrasse, les étanchéités multicouches visibles, gravillonnées ou supports de végétation auto-entretenu ;
 - les matériaux plans (plaques translucides multi-épaisseur).
- la **déclinaison** décorative ou économique de **matériaux traditionnels** :
 - les tuiles à emboîtement à pureau plat, improprement appelées tuiles plates, que leur régularité géométrique engendrant un aspect très rigide limite aux bâtiments neufs ;
 - les tuiles à emboîtement imitant la tuile creuse (même remarque que ci-dessus) ;
 - les tuiles de grand module, conçues pour des toitures de surface importante ou des pentes faibles ;
 - les tuiles à facettes.
 - les tôles embouties imitant la tuile…

DES BESOINS NAISSANTS

La maîtrise de l’énergie et la protection de l’environnement induisent de plus en plus l’installation de panneaux solaires. Les technologies et produits évoluent rapidement. L’intégration de ces équipements nécessite qu’ils soient pris en compte **dès la conception** du bâtiment. Sur l’existant, leur adaptation est plus problématique. L’installation doit respecter les volumes de la construction (petit pan de toit, portion importante d’un grand pan, appentis…). Ceci **exclut la simple pose au milieu du toit**.



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.

CAS PARTICULIERS

1- Les pièces N° 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes:

- a être situées dans une zone urbaine (dite zone **U**) d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune
- b être situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain
- c être exemptées de recours obligatoire à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article **L 421-2** du code de l'Urbanisme, c'est à dire si elles sont déposées par une personne physique déclarant vouloir édifier ou modifier pour elle même une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas **170 m²** ou une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas **800 m²**.

2 - Les pièces N° 4, 5, 6 et 7 ne sont pas exigibles si le projet ne comporte ni modification du volume extérieur ni changement de destination.

Pour vous aider dans l'élaboration de votre dossier :



Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de
l'Environnement
(C.A.U.E.)

24, rue de la Préfecture
21000 DIJON
tél. 03 80 30 02 38
fax. 03 80 30 06 40



Direction Départementale
de l'Équipement
(D.D.E.)

Service Urbanisme Aménagement
Cellule Droit des Sols
57, rue de Mulhouse
21000 DIJON
tél. 03 80 29 44 44
fax. 03 80 29 42 60



Service Départemental
de l'Architecture et du
Patrimoine
(S.D.A.P.)

39, rue Vannerie
21000 DIJON
tél. 03 80 68 42 85
fax. 03 80 68 42 86

les subdivisions territoriales de l'Équipement

Cantons d'ARNAY-LE-DUC,
BLIGNY-SUR-OUICHE,
POUILLY-EN-AUXOIS
7, rue du 11 novembre
21230 ARNAY-LE-DUC
tél. 03 80 90 53 00
fax. 03 80 90 06 30

Cantons d'AUXONNE et
SAINT-JEAN-DE-LOSNE
1, rue Denis Gaillard
21130 AUXONNE
tél. 03 80 31 17 37
fax. 03 80 37 37 35

Cantons de NUITS-SAINT-
GEORGES et SEURRE
6-8, rue Marie Favart
21200 BEAUNE
tél. 03 80 25 09 10
fax. 03 80 24 90 62

Cantons de BEAUNE NORD,
BEAUNE SUD, NOLAY,
sauf Ville de BEAUNE
6-8, rue Marie Favart
21200 BEAUNE
tél. 03 80 25 09 00
fax. 03 80 24 90 62

Cantons d'AIGNAY-LE-DUC,
BAIGNEUX-LES-JUIFS,
CHATILLON-SUR-SEINE,
LAIGNES, MONTIGNY-SUR-
AUBE, RECEY-SUR-OURCE
23, boulevard Gustave
Morizot
21400 CHATILLON-SUR-SEINE,
tél. 03 80 91 51 31
fax. 03 80 91 51 39

Cantons de GRANCEY-LE-
CHATEAU,
IS-SUR-TILLE, SELONGEY
Route de Dijon
21120 IS-SUR-TILLE
tél. 03 80 95 02 76
fax. 03 80 95 29 28

Canton de MONTBARD
Rue Champfleury
21500 MONTBARD
tél. 03 80 92 54 50
fax. 03 80 92 03 27

Cantons de LIERNAIS et
SAULIEU
43, rue Courtépée
21210 SAULIEU
tél. 03 80 90 57 20
fax. 03 80 90 57 21

Cantons de PRECY-SOUS-
THIL et
SEMUR-EN-AUXOIS
Route de Dijon Z.I.
21140 SEMUR-EN-AUXOIS
tél. 03 80 89 95 10
fax. 03 80 97 28 93

Cantons de VENAREY-LES-
LAUMES et VITTEAUX
1, rue du Parc des Sports
21150 VENAREY-LES-
LAUMES
tél. 03 80 96 01 47
fax. 03 80 96 19 22

Le Volet paysager
du permis de construire

Depuis le 1er juillet 1994, le dossier de demande de permis de construire précise l'insertion du projet dans l'environnement et son impact visuel. Cette obligation concerne la construction proprement dite, ainsi que le traitement de ses accès et de ses abords.

La nature des pièces à fournir est fixée par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme. Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées par la circulaire 94.54 du 30 juin 1994.

Le dossier de permis de construire est composé d'un plan de situation, d'un plan de masse, des plans des façades, des plans des niveaux, et du volet paysager :

La coupe

document n°4

Les photographies

document n°5

Le document graphique

document n°6

La notice paysagère

document n°7



La qualité des paysages tant urbains que ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet de construction, qu'il soit important ou modeste, participe par son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement : clôtures, plantations, voies d'accès... à l'évolution de notre environnement. Résultante visuelle et sensible de l'activité humaine, le paysage de demain se dessine ainsi, touche après touche, au travers de la réalisation des différents projets.

Lorsque vous élaborerez votre projet, vous devez réfléchir à la manière dont il s'insérera dans son environnement et justifier les dispositions que vous avez prises. Ce sont la qualité de votre cadre de vie, l'image de marque de votre entreprise que vous contribuez à établir.

Les caractéristiques du paysage avoisinant, la qualité de la construction projetée comme sa nature : maison individuelle, construction publique, bâtiment industriel ou agricole, peuvent conduire à des options très différenciées allant de la recherche de solutions très discrètes à l'affirmation du projet architectural.

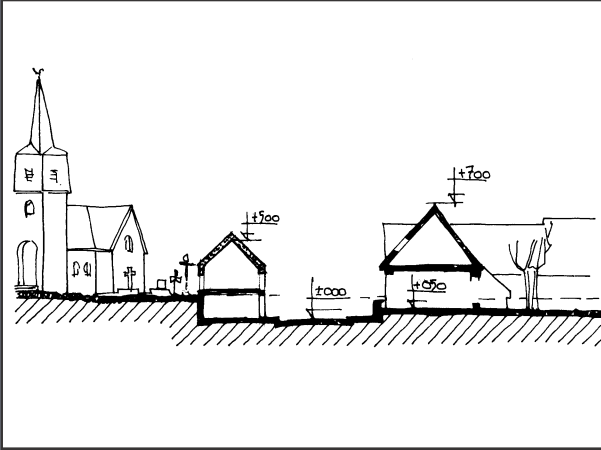
4 La coupe

➤ une ou plusieurs

Elles précisent l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date de dépôt de la demande de permis de construire et indiquent le traitement des espaces extérieurs. L'une d'elle sera réalisée à l'échelle, depuis la voie publique, et permettra de visualiser de façon schématique comment l'aménagement des terrasses, cheminements, stationnements, accès sont pris en compte.

Méthode suggérée : A partir de la cote NGF ou du niveau 0 (zéro) de la voie de desserte, commencer par dessiner les niveaux des réseaux, du terrain naturel, du terrain fini et de la dalle rez-de-chaussée.

Une coupe supplémentaire pourra être exigée pour permettre de vérifier les règles de prospect et le respect de la règle de hauteur dans les plans d'occupation des sols.



5 Les photographies

➤ deux au moins depuis les espaces ouverts au public : route, place, jardin public

Ils permettront de situer le terrain respectivement dans le paysage lointain et proche et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les angles de prise de vue seront reportés sur le plan de situation ou le plan de masse.

La qualité technique des documents produits devra être correcte.

Méthode suggérée :

- paysage lointain : la localisation judicieuse du ou des points de vue dépendra du contexte d'implantation du projet : zone urbaine ou naturelle, zone accidentée ou plaine.

- paysage proche : il pourra être un zoom sur paysage lointain ou bien une photo prise au droit du terrain sur le trottoir ou l'accotement opposé, permettant d'apprécier le relief, les clôtures, les plantations et l'occupation des parcelles contiguës.



Comment le réaliser facilement ?



6 Le document graphique

➤ au moins un issu de l'une des photos fournies

Il devra respecter l'échelle du projet.

Méthode suggérée : prendre la photographie avec une référence de hauteur (une pige de deux mètres par exemple) et piquer les angles du projet sur le terrain.

Choix de la photo : dans un lotissement ou une zone naturelle, une insertion en vue lointaine

sera plus intéressante ; dans un cadre urbain une insertion de près donnera plus d'informations. Lorsque des plantations d'arbres sont prévues, une insertion à long terme sera privilégiée.

Méthode suggérée : dessiner sur un calque superposé sur la photographie.



7 La notice paysagère

➤ Elle sera adaptée à l'importance du projet

Elle sera structurée en deux parties :

1. Environnement existant : topographie, principaux éléments naturels, ordinaires ou remarquables et structurants du paysage (falaises, rivières, haies, arbres...) ; dans un milieu urbain, les constructions de la rue seront signalées et sommairement décrites ; pour les extensions de bâtiments, l'existant sera décrit.

2. Justification des choix architecturaux et de l'aménagement du terrain :

✓ en fonction des contraintes liées au terrain : forme du terrain, zone inondable, sous-sol argileux, profondeur des réseaux, présence végétale à conserver, murs de clôture ...

✓ en fonction de l'environnement : matériaux employés et leur teinte : donner des références précises, connues de tous (références RAL)

NOTICE PAYSAGERE

1. Environnement existant

Le site est situé dans une zone naturelle, caractérisée par une topographie variée, avec des pentes modérées et des vallées encaissées. Le paysage est dominé par des forêts de feuillus et de conifères, ainsi que par des prairies et des champs. Les constructions existantes sont dispersées et s'intègrent bien dans le paysage.

2. Justification des choix architecturaux et de l'aménagement du terrain

Les choix architecturaux et d'aménagement du terrain ont été élaborés en tenant compte de l'environnement existant. Les matériaux employés sont choisis pour leur teinte et leur texture, afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Les plantations d'arbres sont prévues pour améliorer le cadre de vie et préserver la biodiversité.

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 à être aménagé dans sa totalité et les « trous » visuels dans la toiture (lucarnes ou châssis) ont peu d'importance au regard des surfaces pleines, surtout en zone rurale.

De nos jours, l'optimisation des espaces et les techniques d'isolation amènent à une utilisation plus complète des combles. Les percements sont plus nombreux que par le passé. Ils peuvent être autant de ruptures visuelles dans la surface du toit.

Comment concilier ces besoins avec le maintien de la qualité et de l'unité des paysages de Côte d'Or ? Quel type de combles prévoir dans un environnement ancien ?

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

Les dispositions traditionnelles :

LA PENTE, CONTRAINTE TECHNIQUE ET ÉLÉMENT DU PAYSAGE

(Cf. fiche « *la couverture* »)

Le climat de Côte d’Or et les matériaux dominants ont conduit à donner aux toits une forte pente de 35° et souvent 40 à 45°.

Les combles sont donc toujours importants et leur hauteur crée avec les façades une proportion caractéristique de nos paysages.

Deux exemples marquants :

- au XVI^e siècle, la hauteur du toit égale celle de la façade ;
- les granges cisterciennes ou celles du Val de Saône sont encore plus massives, le toit descendant presque jusqu’au sol.

L’UTILISATION DES COMBLES :

Elle n’est pas systématique car le comble sert d’abord à apporter une protection par son plancher épais (isolation thermique et coupe-feu en cas d’incendie).

Lorsque le comble est utilisé (logement des récoltes de houblon ou de chanvre, débarras ou chambres du personnel en ville ou dans les grandes demeures), son volume est augmenté par l’utilisation d’un surcroît (aussi dit « encuvement »).

LES DIFFÉRENTS TYPES D’OUVERTURES DE COMBLES :

Comment se font les ouvertures ?

- de manière générale, par des **lucarnes**, habituellement en pierre, quelquefois en bois ; elles sont placées à l’aplomb du mur de façade sur le surcroît pour créer une allège assurant la sécurité ; l’obturation est réalisée par volets intérieurs, store ou persiennes repliables en tableau ;
- par des **petits jours** ou des **baies en pignon**, peu nombreuses ;
- par **quelques tuiles de verre** (disponibles aujourd’hui quel que soit le modèle de tuile), pour un simple 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 « trouser » visuellement la toiture, alors que les autres percements prolongent le mur et gardent la proportion entre façade et toit.



EXCEPTIONS :

- à **Dijon** et **Beaune**, quelques **petites lucarnes** de ventilation existent en deuxième niveau de comble : toujours de petites dimensions (60 x 60 cm maximum), elles sont réalisées en bois ;
- sur les **maisons à pans de bois**, il existe quelques grandes lucarnes, posées sur le mur malgré l’absence de surcroît.



Quelques termes technique

COMBLE : Volume compris entre le plancher haut et la pente de la toiture (ne pas confondre avec le *grenier*, un exemple d’utilisation maximale du volume, il est r

XVII^e et XIX^e siècles. L’architecture contemporaine de c

l’utilisation optimale des combles : faibles pentes, den

SURCROÎT OU ENCUEMENT :

Mur établi **au-dessus du niveau du sol** du comble et **sur lequel reposent les lucarnes**. Sa mise en œuvre permet l’équilibre visuel entre le volume de toiture et la façade, l’habitabilité des combles est accrue.



LUCARNE :

Terme général désignant une ouverture verticale abritée dans un pan de toiture pour assurer l’éclairage et l’aérat

- 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 ;

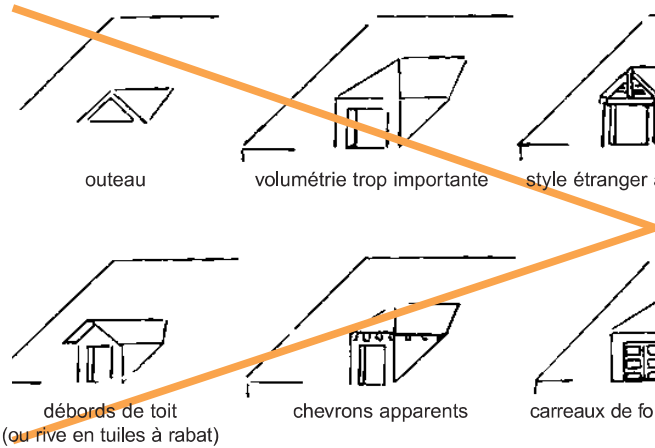


- la **lucarne pendante ou passante**, dite gerbière, meunière, à foin... interrompant la ligne d’égout (le surcroît est indispensable) ;



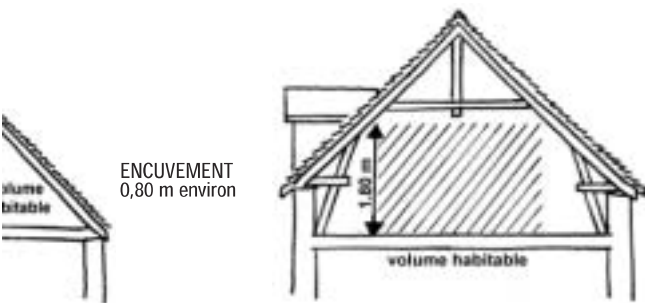
CHÂSSIS RAMPANT :

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).



S...

toiture d'un bâtiment, quelles que soient la forme et la qui désigne une fonction). Le comble à la Mansart est réservé à des bâtiments urbains principalement entre les création invente de nouvelles solutions formelles pour ni-niveaux, verrières...



e par un ouvrage de charpente et de couverture ménagé ion.



- la lucarne **prolonge la façade** elle est donc **à l'aplomb du mur** ;



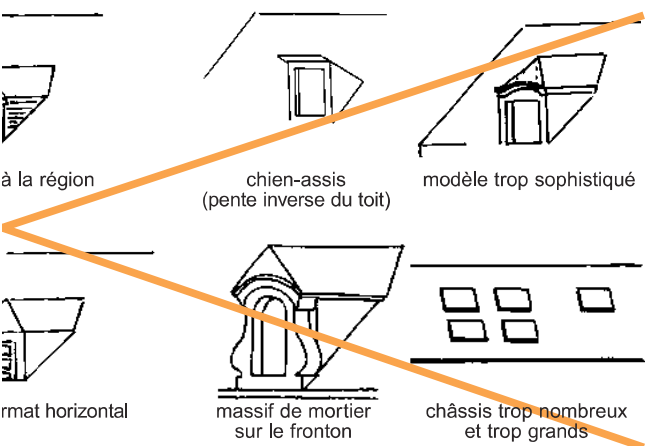
- la **lucarne à croupe** (à trois pans), dite capucine ;



- la **lucarne rampante**, surtout utilisée dans les années 1930 à 1950 ;



- l'œil-de-bœuf**, en bois revêtu de métal ou en pierre.



Les besoins actuels :

L'utilisation des combles est souvent envisagée :

- dans les bâtiments anciens à l'occasion d'une réhabilitation, en récupérant le volume libre existant et en mettant en valeur la charpente ;
- dans les bâtiments plus récents à charpente légère, en transformant celle-ci. Le coût au m² doit dans ce cas amener à comparer avec une solution plus radicale (surélévation en structure bois par exemple) ;
- dans les bâtiments en projet, lorsque la cohérence avec le bâti voisin nécessite une forte pente et *a fortiori* si le terrain ne permet pas de création de sous-sol, une bonne répartition des locaux amène à utiliser les combles, inunédiatement ou à terme.

L'aménagement de combles existants présente toutefois des inconvénients :

- seuls les volumes présentant une hauteur de 1,80 m au moins sont légalement habitables, d'où l'intérêt du surcroît ;
- même avec une bonne isolation, les pièces en comble présentent une inertie thermique faible qui les rend moins confortables en été, sauf dispositions techniques coûteuses et consommatrices d'énergie (climatisation...) ; à ce titre, le deuxième niveau de comble doit être considéré comme non habitable ;
- les percements doivent demeurer limités en nombre et en taille pour assurer la cohérence avec le bâti ancien ; ceci peut conduire à rendre l'aménagement impossible du point de vue esthétique, notamment en l'absence de surcroît.

QUELQUES EXEMPLES :



Verrière intégrée



Percements en pignon



Lucarne passante

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions :

Sur les facades 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 facades 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)

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

Ministère
Culture
Communication

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



PREFECTURE DE LA COTE D'OR

Direction
Départementale
de l'Équipement
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 $\pm 45^\circ$ par	45° (de 30° à 50 °)
Chauffage et eau chaude solaire (Système solaire combiné)	Sud (0°) avec une tolérance de $\pm 20^\circ$ par rapport au Sud	60° (de 45° à 90°)
Electricité solaire (Générateur photovoltaïque)	Sud (0°) avec une tolérance de $\pm 45^\circ$ par rapport au Sud	30° (de 25° à 45°)

L'**aspect des panneaux solaires**, en l'état actuel des techniques, ne diffère guère d'un modèle à l'autre ; le verre de protection crée une surface sombre et réfléchissante, proche de celle des châssis rampants et autres fenêtres de toit, mais avec une taille très supérieure : 2 à 6 m² pour un chauffe-eau solaire, 10 à 20 m² pour le chauffage en capteurs plans, 10 à 30 m² pour un générateur photovoltaïque

Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit. Laisser subsister une frange de quelques tuiles autour des panneaux n'est pas heureux, ne serait-ce que par la différence de couleur (le problème est peut-être différent avec l'ardoise). A fortiori, la pose en surépaisseur, plus facile n'est pas toujours très esthétique, quel que soit l'environnement du bâtiment. Pour concilier intégration architecturale et performance énergétique du système, la solution consiste :

- soit à choisir un emplacement non visible des espaces publics, par exemple au sol à condition qu'il n'y ait pas d'ombres portées ou de masques proches ou lointains diminuant les performances du système ;

- soit à réinterpréter des formes existantes dans le cadre bâti voisin (en paroi de mur sous l'égout du toit, couvre-espallier...)

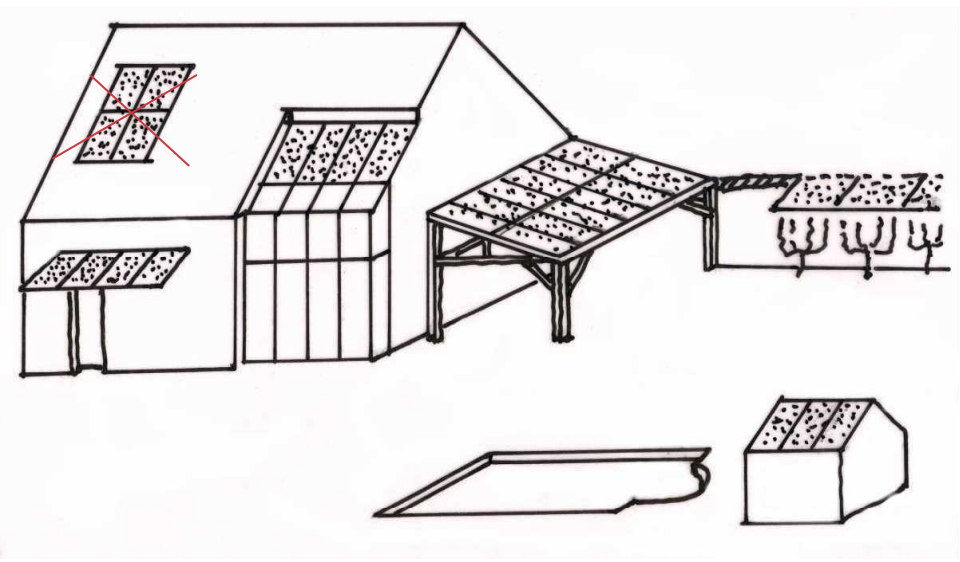
- soit à détacher les panneaux par une volumétrie indépendante : véranda, serre, garage, bûcher...

- soit à intégrer les capteurs à la toiture sous réserve de bonnes proportions. Attention : pour l'ADEME intégrer signifie utiliser les capteurs en remplacement d'un élément constructif (tuiles, garde-corps, brise-soleil) sans pour autant présenter une bonne intégration architecturale (adaptation au site) ;

- soit à prolonger une verrière existante, une porte de grange...

Compte tenu de ce qui précède, le travail d'intégration architecturale est à mener parallèlement aux autres études, ses implications financières intervenant directement dans le bilan de rentabilité du projet.

L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS



Intégrations réussies



Intégration à améliorer



En réfection de bâtiments existants

- ? la reprise d’encadrements ou de menuiseries sera d’aspect strictement identique au modèle existant, ou copiée sur un modèle voisin de même époque : nombre de vantaux, panneaux, divisions, imposte, appui et jet d’eau, section apparente et mouluration des bois, dessin des petits bois.
- ? le dormant existant sera conservé ou remplacé à l’identique, en excluant la pose d’un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits *renovation*).
- ? Lorsque les dimensions de la baie ne sont pas normalisées, la menuiserie sera réalisée à la demande.
- ? le volume des portes de grange sera conservé, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux. Les vantaux existants seront de préférence conservés comme occultation.
- ? les menuiseries seront traitées dans le même esprit sur toutes les façades d’un même bâtiment (ou d’un même ensemble).

En neuf

- ? les encadrements auront l’aspect du matériau local (pierre de taille, briques ou traitement d’enduit), sans tablette saillante,
- ? les baies seront plus hautes que larges, proportionnées sur les baies traditionnelles,
- ? les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffre apparent,
- ? les menuiseries reprendront l’aspect général de celles du secteur,
- ? les portes de garage seront carrées ou plus hautes que larges et présenteront un aspect de planches larges verticales sans hublots.

Teintes

- ? la teinte sera choisie dans la gamme des coloris anciens du secteur, à base de gris ou de beige colorés, ou de brun foncé, en se référant à des documents publiés (palette colorée déposée en mairie, fiche « les couleurs »...). Sont exclus le blanc et les tons de bois naturel. D’autres teintes pourront être étudiées au cas par cas.

Procédures

Les créations ou modifications d’ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :

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

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

Pour vous renseigner

- Mairie
- Direction Départementale de l’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)

Conception et réalisation SDAP 21 - août 2003 éliés ©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:



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).

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 éclaircissement maximum sans augmenter exagérément la longueur du linteau, élément fragile (en bois ou pierre appareillée pour les grandes portées, monolithique autrement).

DIVISIONS DE LA BAIE

Jusqu'au 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 XVIIIème, 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 ».



Volets intérieurs - XVIII^e

Source: Grande Encyclopédie / Centre de Recherche des Monuments Historiques



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**.

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 **vieillessement naturel** (modèles en planches assemblées). Ils peuvent être remplacés ou doublés par des ensembles vitrés.



Les besoins actuels:

Ils sont de plusieurs ordres, parfois contradictoires :

Besoins communs à tous types de baies :

? le besoin de **lumière** qui incite à des profils aussi minces que possible et à de grandes baies (notamment portes-fenêtres),

? la recherche **d'économies d'énergie**, traduite par :

- ? une diminution des surfaces
- ? un vitrage isolant, surtout intéressant pour amortir le bruit e éviter la condensation sur les vitres (mais coûteux)
- ? la pose de joints réduisant les entrées d'air , mais qui doivent être associés au contrôle de la ventilation si l'on veut éviter condensations et moisissures,

? l'**économie d'entretien**, qui se traduit de deux manières :

- ? le gros entretien sur le bois : tous les ans pour les vernis, tous les deux à cinq ans pour les lasures, tous les dix ans pour les peintures de qualité,
- ? le nettoyage régulier (annuel) nécessaire sur l'aluminium et le PVC. En cas d'altération, le PVC ne pourra qu'être remplacé.

? l'**économie d'investissement**, favorisant, après diagnostic, la réparation des fenêtres anciennes accompagnée de la pose de joints sous réserve du choix d'un bon artisan.

? la **sécurité** incendie et l'absence d'émanations gazeuses liées aux matériaux synthétiques.

Quelques besoins plus particuliers :

? **portes de grange** :

- ? le changement d'affectation d'une dépendance peut conduire à adapter le portail existant pour un éclairage maximal.

? **portes de garage** :

- ? maniement facile et faible encombrement,
- ? adaptation à différents types de véhicules (camionnettes camping-cars...)

? **occultations** :

- ? solidité (résistance à la grêle),
- ? facilité de fermeture,
- ? résistance à l'effraction.

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions :

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**



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE LA COTE D'OR

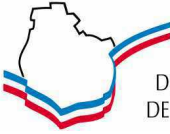
Ministère
Culture
Communication

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

Direction
Départementale
de l'Équipement
Côte d'Or



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

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 :

« 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.

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

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

La Côte d'Or : une terre de diversité

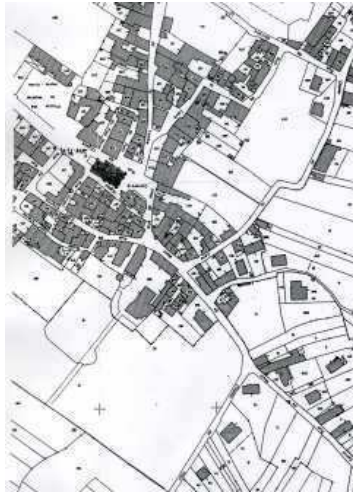
Un centre bourg très dense

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



Un village viticole

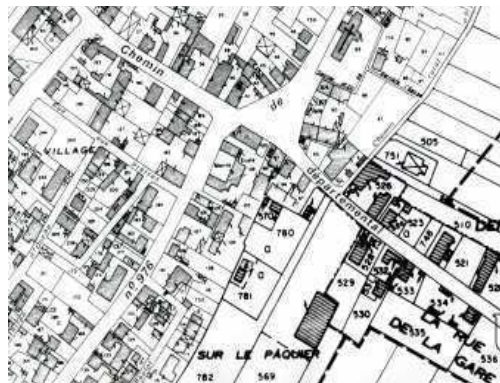
Des extensions plus récentes, présentant

-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 de plaine (Saône)

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

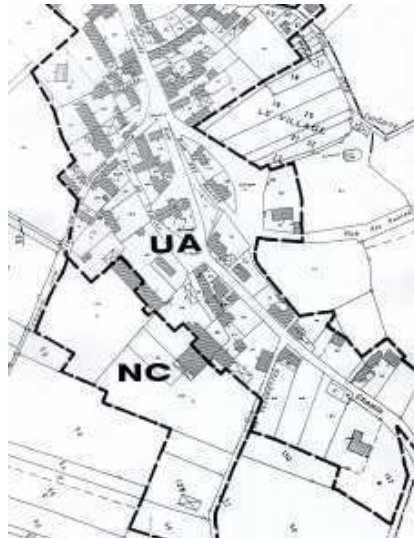
Une fin d'agglomération peu marquée

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

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

Des parcelles de tailles variées

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



Un village de plateau

Des traits communs :

un réseau de voies diversifié

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

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

un parcellaire irrégulier :

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

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

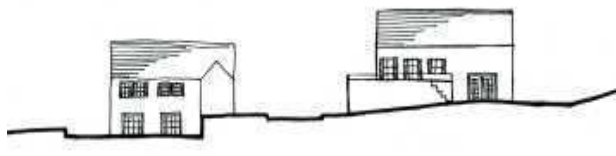
L'économie de terrain, la protection contre le chaud comme le froid amènent à **construire en limite** :

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

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

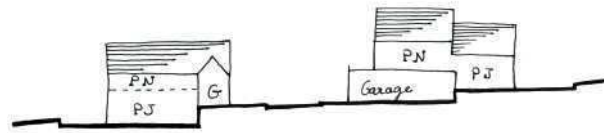
Ce n'est qu'au XIX^e siècle que se développe le principe de la maison de maître entourée de son parc, signe de richesse qui reste en nombre limité.

Les terrains en pente faible



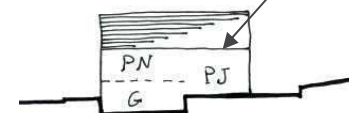
Répartition des pièces

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



Extension en combles

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



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

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

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

Les terrains en pente de 20% à 30%

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

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

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

Les rues en pente



5



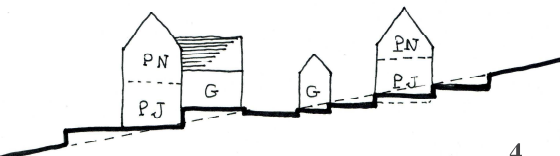
6



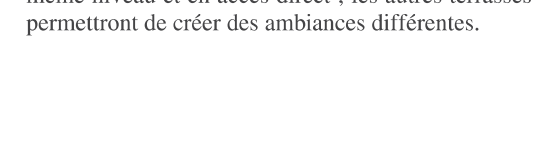
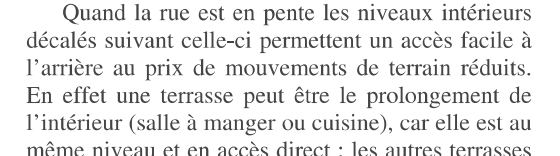
2



3



4



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.



Les six facteurs principaux

L'analyse des constructions traditionnelles montre que six facteurs prépondérants y ont été pris en compte pour obtenir une bonne intégration de l'ensemble bâti sur le terrain :

- le programme de la construction ;
- la nature du sous-sol ;
- la pente du terrain ;
- l'orientation (par rapport au soleil, aux vents dominants) ;
- les vues ;
- le jeu des volumes.

Que faire ?

L'essentiel est de travailler sur le programme, c'est-à-dire réfléchir à son mode de vie et à ses besoins propres à long terme, puis de (faire) étudier un projet partant des contraintes pour définir la maison (et non partant d'un modèle pour y adapter le terrain).

La maison de catalogue, isolée en milieu d'un terrain plat avec ses pièces desservies par un couloir central, n'apparaît dès lors que comme une solution parmi bien d'autres, et perd sa compétitivité à la moindre adaptation.

Quelques dessins préliminaires étudieront plusieurs solutions possibles: ce sont les esquisses qui doivent précéder le projet définitif

Le programme de la construction

Des innombrables programmes visibles dans les villages ou les villes, on peut retenir essentiellement quelques règles générales :

Les éléments du programme (habitation, stockage, logement du bétail...) sont nettement différenciés, même lorsqu'ils se trouvent sous un volume unique, ne serait-ce que par leur peau (cf. la fiche « l'aspect des murs »), créant un paysage varié par des volumes de tailles souvent très différentes. Il en résulte une **richesse formelle**, autant à l'intérieur de chaque parcelle que par les différences d'une parcelle à l'autre.

Les programmes, c'est à dire la définition des différentes surfaces nécessaires, du fonctionnement lié aux nouveaux modes de vie, voire le besoin de montrer son statut de nouveau propriétaire ou sa coupure avec les contraintes de l'habitat collectif, peuvent induire des réponses architecturales différentes des modèles anciens.

Le recul de quelques décennies par rapport à l'émergence du modèle dominant décrit plus haut montre toutefois les limites et les problèmes de ce modèle :

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

La nature du sous-sol

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

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

Tous ces cas de figure conduisent, soit à l'impossibilité technique, soit à un surcoût déraisonnable de la réalisation notamment de sous-sols et conduisent à une autre répartition des locaux.

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

La pente du terrain

De nombreux villages sont établis en pied ou à flanc de coteau, tant pour échapper aux brumes de la plaine que pour épargner les terres agricoles de qualité.

Au lieu d'établir une plate-forme générale, la déclivité peut être utilisée pour assurer par exemple un accès charretier bas à niveau avec la route et un accès haut au jardin arrière, dans une organisation parallèle aux lignes de niveau. Mais l'inverse est aussi possible si le terrain est en contrebas de la route ; un garage au-dessus du séjour n'a rien de déraisonnable.

Cette économie des pentes ne fait que reprendre sous une forme ou une autre les traditions des pays de coteaux, adaptées aux programmes locaux.

Mais on trouve tout aussi fréquemment des organisations suivant la pente, par corps de bâtiments successifs décalés en hauteur.

Nulle trace de fortes rampes ou de saignées dans le terrain; les aires de stationnement sont réalisées par une cour décaissée, soutenue par un mur, et pouvant servir à de multiples usages.

Les orientations

Dans le passé, cette contrainte était déjà essentielle pour obtenir des conditions climatiques aussi satisfaisantes que possible.

En termes de programme, cela va bien au-delà de placer le séjour au sud .

Pour un projet neuf, quelques évidences sont bonnes à redire :

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

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

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

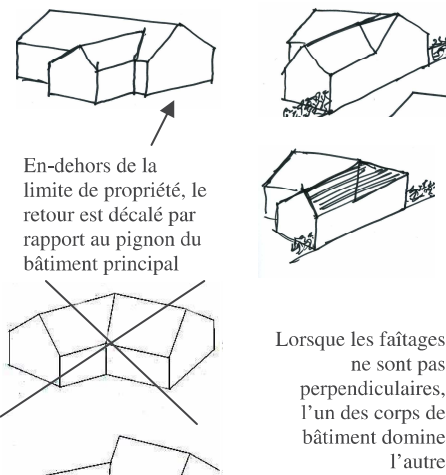
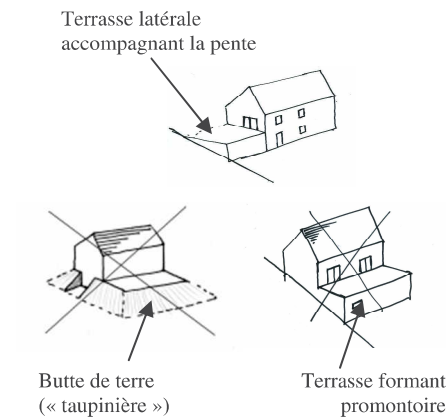
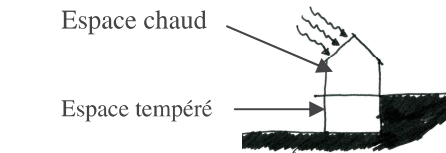
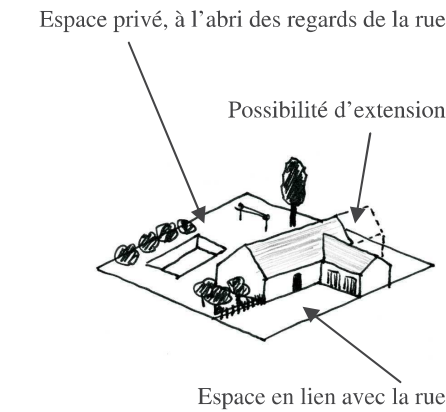
Les vues

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

Le jeu des volumes

Il est rare qu'une propriété présente un seul volume: au fil du temps, la dissociation des fonctions ou les besoins nouveaux conduisent à ajouter d'autres bâtiments, isolés ou prolongeant le volume principal. Ces volumes élémentaires sont presque toujours de forme simple, avec des toitures à un pan ou à deux pans symétriques. De tailles variées, ils créent une richesse visuelle et différencient les parcelles.

Lorsque le programme amène à les grouper, l'assemblage est, lui aussi, simple et dicté par la configuration de la parcelle : en alignement ou avec un angle droit ; d'autre angles d'assemblage n'existent que pour des bâtiments implantés sur les limites du terrain.



Exemples de constructions des constructions

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

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

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

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

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

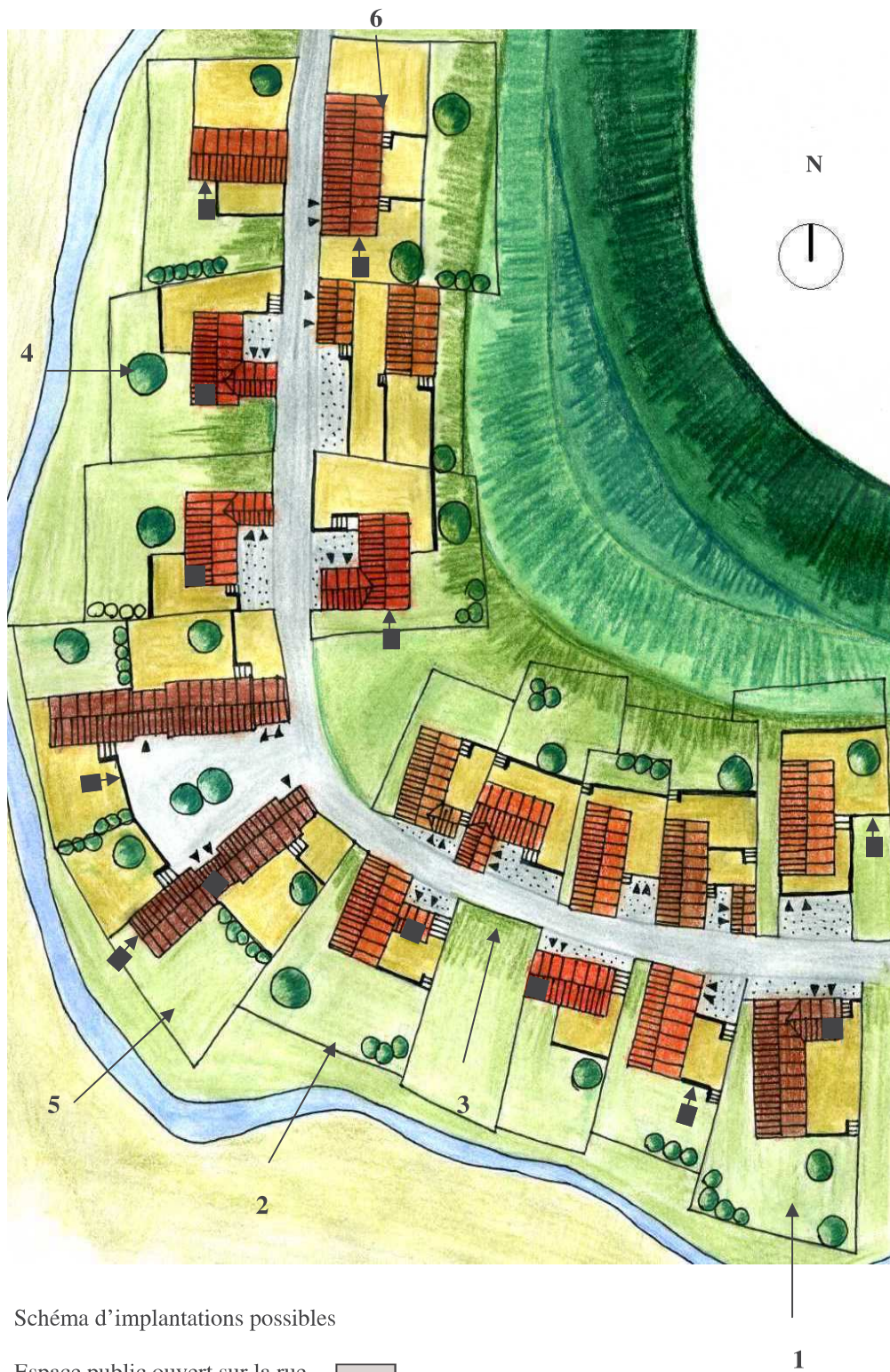


Schéma d'implantations possibles

Espace public ouvert sur la rue

Espace privé

Jardin

Emplacement possible pour des panneaux solaires : en toiture
contre un mur

La tendance récente : parcelles rationalisées, constructions standardisées

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

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

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

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

Conjuguer respect des traditions et modernité

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

le découpage du terrain

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

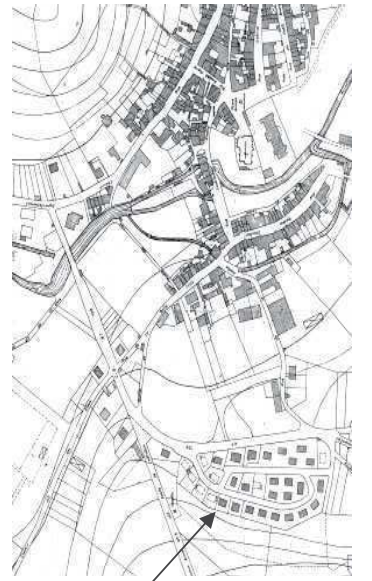
- quel **relief** ? (problèmes d'accès, influant sur le positionnement des bâtiments) ;
- quelle **clientèle** ? (des petits terrains permettront de maintenir une diversité sociale dans la commune, des petits budgets à ceux dont l'idéal n'est pas de tondre la pelouse tous les samedis) ;
- quelle **forme**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

quelle implantation ?

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

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

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



Exemple d'extension mal intégrée au village.

Comment aborder un projet d'extension urbaine ?

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

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

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



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

Fiches disponibles ou prévues:

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

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

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

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

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

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

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

Principes

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

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

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

➔ des **teintes de base, utilisables dans tous les cas de figure** et qui constituent la dominante locale,

➔ des **teintes plus rares signalées par *** liées soit à un terroir, soit à une époque, et dont l’usage nécessite le recours à une étude au cas par cas. Elles ne doivent pas devenir la règle d’un secteur (lotissement, centre de village...).

Les nuanciers

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

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

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

Les couleurs des murs

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

Tons d’enduits (ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)

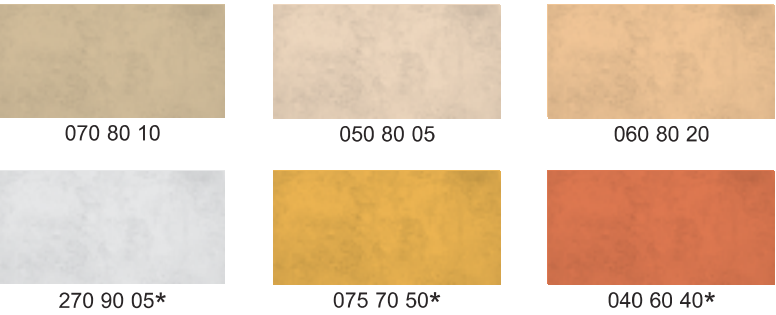


Tons d’enduits (réf. RDS)



Tons de badigeons et peintures minérales (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche



Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les anciennes peintures associaient à l’huile de lin un élément colorant –antiseptique ou non– tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l’oxyde de cuivre (vert), l’oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat).

On s’en tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX^e siècle, **en privilégiant des tons moyens**, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

Le terme « **menuiserie** » recouvre les fenêtres, volets, et barres d’appui. Les pentures et crémones sont peintes à l’identique de la menuiserie, surtout pas en noir. Les portes, si elles ne sont pas de la même couleur que les fenêtres, peuvent être d’une teinte plus soutenue.

La ferronnerie comprend les grilles, garde-corps, mains courantes...

Menuiseries (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche page 2

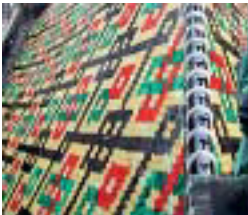
					
250 80 10	250 70 10	000 45 00* P	050 30 20	075 70 30*	160 50 10*
					
000 75 00	100 80 10	075 80 20	050 40 30	040 30 30*	010 20 20*

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

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

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RDS permettent d’obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s’approcher pour établir son propre projet.

Certains bâtiments jouent un rôle particulier dans la composition de notre espace. Issus de l’histoire ou de la création contemporaine, ces « points de repère » rythment la ville en dérogeant souvent aux palettes traditionnelles.



Attention

Le **choix** d’une couleur est une opération **difficile**. La teinte choisie sur un nuancier à **la lumière du jour** peut donner des résultats **très différents** selon :

- la **taille** du support à traiter,
- l’**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante...),
- les couleurs des **surfaces voisines** (sur la façade ou les immeubles voisins)
- pour les enduits naturels, le degré et la vitesse de séchage.

Un **essai en vraie grandeur** est vivement conseillé : env. 1 m² réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

Principales transcriptions réglementaires et prescriptions :
Des dispositions différentes peuvent être envisagées, dans le cadre d’une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création.

- Les enduits reprendront la teinte d’origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la tonalité de la pierre locale dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage.
La teinte de la façade sera obtenue par apposition d’un badigeon à la chaux, sauf incompatibilité du support auquel cas il devra être trouvé une peinture de même aspect fini.
Lorsqu’ils ne sont pas réalisés en pierre, les encadrements seront soulignés par un ton légèrement différent du remplissage.
- Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, volets, lucarnes, poteaux et avant-toits...) reprendront la teinte d’origine (en cas de remplacement d’ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales (en cas d’ouvrage neuf).
- Les ferronneries reprendront la teinte d’origine (en cas de remplacement d’ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales (en cas d’ouvrage neuf).
- Le produit utilisé et son mode d’application devront permettre un vieillissement normal de l’aspect du bâtiment.
- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à des documents publiés (palette locale ou fiche « les couleurs »).

Procédures

Les réfections ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie d’une Déclaration de Travaux (art. L422-2 du Code de l’Urbanisme).
Lorsque l’immeuble se trouve situé à l’intérieur d’un espace protégé, le projet est soumis à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou des commissions des sites, perspectives et paysages (sites classés).

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu’ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d’un registre permettant l’identification des objets et des vendeurs, facturation) qu’aux particuliers (délivrance d’un justificatif).
Rens. : DDCCRF21 - 15, rue de l’Arquebuse
BP269 21007 Dijon Cédex - Tél. : 03 80 76 82 00 - Fax : 03 80 43 18 84

Pour vous renseigner

- Mairie
- Direction Départementale de l’Equipement et ses subdivisions
57, rue de Mulhouse 21000 Dijon - Tél. : 03 80 29 44 44
- Service Départemental de l’Architecture et du Patrimoine
39, rue Vannerie 21000 Dijon - Tél. : 03 80 68 42 85
Fax : 03 80 68 42 86 - sdap.cote-d’or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et d’Environnement
24, rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- Maisons Paysannes de France
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- Conseil Régional de l’Ordre des Architectes
7, Bd W.Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- Artisans spécialisés
(Chambre des Métiers 18, rue Chabot-Charny 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- Constructeurs de maisons individuelles

Bibliographie

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



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 **piers** 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,



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

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

construire et restaurer

LES CLÔTURES



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

Fiches disponibles ou prévues:

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

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

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

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

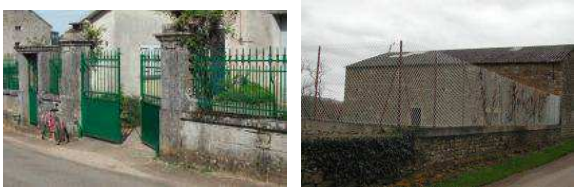
Comme dans d’autres domaines, **la multiplication des produits manufacturés** de grande diffusion répondant à la fantaisie de chacun, rompt l’unité sans pour autant éviter la **banalisation des paysages**.

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

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

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

Les dispositions traditionnelles



DANS LES VILLES ET LES CENTRES-BOURGS

Des **murs hauts** prolongent les volumes bâtis. Les matériaux et les teintes sont identiques : pierres (ou briques en Val de Saône), couvertes en pierre taillée , en lave ou en tuiles, enduits.
Les **porches** s’inscrivent dans le mur par un linteau droit ou cintré, ou le coupent par deux piliers massifs surmontés de couronnements moulurés.
Les **portails** sont opaques, en bois ou en métal.

Lorsque le rôle de défense devient moins important, le haut des murs fait place à une **grille** ; le portail en ferronnerie dessine des motifs délicats.
Ces dispositions se généralisent au XIXème siècle, tout en gardant un souci de sécurité: hauteur de 2,4 à 3 m, barreaudage à pointes.

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

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

EN ZONE RURALE

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

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

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

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

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

Des solutions actuelles

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

LA MACONNERIE MIXTE

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

L’ AGGLOMERE DE CIMENT

Il nécessite des fondations conséquentes et des raidisseurs, ce qui ne l’empêche pas de fissurer dès que sa longueur est importante. Par ailleurs, il garde un aspect raide; enfin sa faible épaisseur (agglomérés de 20 ou 27 cm) ne permet pas une couverte importante et crée une tranche maigrelette.
L’enduit doit éviter les gros grains (salissures) et les finitions dressées (trop plates).

LA PIERRE ARTIFICIELLE

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

LES GRILLES ET PORTAILS

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

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

LES GRILLAGES

Il existe maintenant des fabrications solides, pérennes (métal laqué ou plastifié), mais leur teinte, leur aspect régulier et la section des fers donnent un caractère très artificiel plus adapté à des bâtiments publics qu’à l’habitation.
Le **treillage traditionnel galvanisé** est encore une bonne solution.

LES VEGETAUX

Ils présentent de **nombreux avantages** :

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

DETAILS TECHNIQUES POUR UNE CLÔTURE REUSSIE



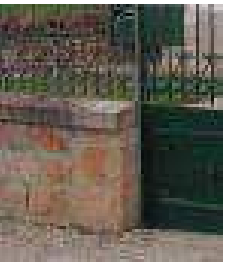
Retour du mur en bout sur 60 cm, masquant le manque d’épaisseur; poteaux de forte section.



Face arrière banchée, parement en pierre ou laves.



Grilles et portails de forme simple.



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



Clôture suivant la pente du terrain sans redents.



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



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



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



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA COTE D'OR



Ministère
Culture
Communication

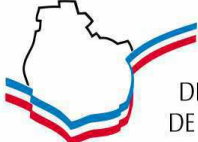
Service
Départemental de
l'Architecture et du
Patrimoine de la
Côte d'Or

Direction
Départementale
de l'Équipement
Côte d'Or





**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

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

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*

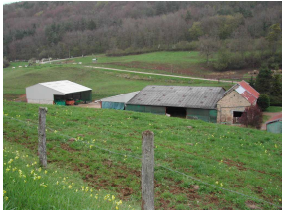
L'implantation d'un bâtiment agricole, en Côte d'Or comme ailleurs, est souvent thème de débat ; instrument de travail, forcément trop onéreux pour les uns, le stockage ou la stabulation peut apparaître comme une agression au paysage pour les autres.

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 :

- **repandre 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.

