RUFFEY LES BEAUNE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Pièce n°5 - Document approuvé par délibération du Conseil Municipal, le :

TOPOS
URBANISME

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U 6

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 19

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 27

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 34

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RUFFEY LES BEAUNE du département de Côte d'Or.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
   - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
   - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
   - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
   - R. 111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.

2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

   Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

   Cette interdiction ne s'applique pas :

   - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
   - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
   - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
   - aux réseaux d'intérêt public.

   Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
   Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4. Les articles L111-6-2 relatif à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

5. L'article R.123-10-1 : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit*

faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »,

6. L'article L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

7. Les servitudes d'utilité publique.

8. Le plan de zonage d'assainissement collectif conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 35-III et au décret n°94-469 du 3 juin 1994, articles 2, 3 et 4 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, et en application de l'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :
Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones naturelles
Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14

Les articles 1 à 14 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

RAPPELS :

- en application de l'article L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 – Dijon ; tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20) ;
- le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1) ;
- conformément à l'article 7 du même décret, « … les autorités compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».
- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci et dont l'emprise ne dépassera pas **30 m².**

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractères de la zone U

La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U peut être concernée par l'atlas d'inondabilité de la Lauve. Il s'agira de se reporter aux documents correspondants.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ua : centre bourg – Périmètre de protection du Monuments Historiques. Elle correspond à un habitat majoritairement ancien, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et de services.

Ub : autres zones urbaines non concernées par le Périmètre de protection du Monuments Historiques. La zone Ub correspond aux extensions plus récentes. Elles sont localisées globalement en périphérie du centre ancien du village et des hameaux.

Ue : équipements collectifs. La zone Ue correspond aux secteurs pouvant accueillir les équipements d'intérêt collectif de la commune.

Uj : jardins. La zone Uj correspond à des jardins.

Ux : activités. La zone Ux correspond aux secteurs pouvant accueillir les activités économiques de la commune.

Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt, d'industrie.

Dispositions particulières au secteur Ue :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole et / ou forestière.

Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'exploitation agricole et /ou forestière et les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Toute construction ou installation autorisée par le présent règlement et située dans une zone à risque d'un point de vue inondation (se reporter à l'atlas d'inondabilité) devra ne pas présenter de sous-sols et respecter un rehaussement de 30 cm par rapport aux plus hautes eaux connues.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, agricole, forestière et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition d'**être compatibles avec la proximité des habitations.

Disposition particulière au secteur Ue :

Non réglementé.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles annexes à usage d'habitat à condition de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dispositions particulières au secteur Ux :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition d'**être compatibles avec la proximité des habitations.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation à condition d'être un logement de fonction ou de gardiennage, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée si les conditions de sécurité le permettent.

Article 3 – U : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – U : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

- Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le tout-à-l'égout.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 – U : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.
La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

Disposition particulière au secteur Ua :
La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.
Grande rue, tout ou partie de la construction devra être implantée sur limite d'emprise publique.

Disposition particulière au secteur Ub :
La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance comprise entre 0 et 15 mètres.

Disposition particulière au secteur Ue :
La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Disposition particulière au secteur Ux :
La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située soit sur limite d'emprise publique, soit au-delà de 3 mètres.

Disposition particulière aux secteurs Uj :
La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance minimum de 3 mètres.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètre le long de la limite séparative.
Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés, ni aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder plus de six mètres.

Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales nouvelles autorisées par le présent règlement.

Article 9 – U : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Disposition particulière au secteur Ua :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres pour les constructions principales et 4 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au secteur Ub :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour les constructions principales et 4 mètres pour les annexes.

Disposition particulière au secteur Uj :

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Disposition particulière au secteur Ue :

Non règlementé.

Disposition particulière au secteur Ux :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Article 11 – U : aspect extérieur

Disposition particulière au secteur Ua :

Constructions neuves

Aspect extérieur

1 – Généralités

Pour toutes les questions relatives à ce chapitre on se référera utilement aux fiches conseils établies par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

2 - Toitures

Formes de toitures

Les toitures seront à deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes dont la hauteur est limitée au rez de chaussée.

Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension modeste de bâtiments principaux.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- Les tuiles de réemploi,

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée et panachées,

- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

- les tuiles mécaniques rouges ou brunes,

- l'ardoise ou des toitures terrasses végétalisées si l'architecture mise en œuvre le justifie.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades sauf cas très particulier justifié par un parti architectural marqué.

Les façades doivent être peintes ou enduites â moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Cette disposition exclu les blocs creux ou plein de ciment, les blocs de béton cellulaires et, généralement, tout matériau de maçonnerie artificiel.

Les bois apparents seront impérativement peints en couleur opaque.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes très légers dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 – Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes et sont obligatoires en limite de domaine public. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres.

L'intégration de bâtiments annexes (garages, cabanes de jardin, rangements divers, auvents etc...) dans ces clôtures est recommandée afin d'assurer la continuité urbaine du bâti.

Elles seront constituées de matériaux enduits ou apparents selon leur nature, recouvertes de protections en pierre, en tuiles scellées, les ouvrages en pierres reconstituées devant être limités à des longueurs continuées inférieures à 2 mètres.

Les barrières et bareaudages sur murets seront en bois peint et/ou en métal, ils devront être sobres et discrets.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont de deux types :

1- les constructions non répertoriées comme partie du patrimoine de la commune sont soumises aux règles énoncées ci-dessus.

2- les édifices répertoriés présentent une qualité architecturale et urbaine reconnue. En conséquence, les interventions nécessaires sur ces bâtiments doivent être menées avec discernement et respecter leur qualités constructives et architecturales. Une étude préalable établissant leur qualité, leur état sanitaire et les différentes options d'intervention et de requalification est fortement souhaitable. La démarche à engager sur ce type d'édifices relève de la sauvegarde du patrimoine. Les matériaux employés devront être compatibles et harmonisés avec l'existant, des adjonctions contemporaines pouvant être envisagées sous réserve d'un parti architectural harmonieux et l'emploi de matériaux de première qualité. Ces dispositions excluent tout recours à des matériaux industriels courant (PVC et dérivés, béton courant apparent, tôles de bardage etc...).

Disposition particulière au secteur Ub et Uj :

Aspect extérieur

1 – Généralités

Pour toutes les questions relatives à ce chapitre on se référera utilement aux fiches conseils établies par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

Formes de toitures

Les toitures seront à deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes dont la hauteur est limitée au rez de chaussée.

Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension modestes de bâtiments principaux.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- Les tuiles de réemploi

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée et panachées,

- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

- les tuiles mécaniques rouges ou brunes,

- l'ardoise ou des toitures terrasses végétalisées si l'architecture mise en œuvre le justifie.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades sauf cas très particulier justifié par un parti architectural marqué.

Les façades doivent être peintes ou enduites â moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Cette disposition exclu les blocs creux ou plein de ciment, les blocs de béton cellulaires et, généralement, tout matériau de maçonnerie artificiel.

Les bois apparents seront impérativement peints en couleur opaque.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes très légers dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. Le blanc pur est interdit.

4 – Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes et sont obligatoire en limite de domaine public. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres.

L'intégration de bâtiments annexes (garages, cabanes de jardin, rangements divers, auvents etc...) dans ces clôtures est recommandé afin d'assurer la continuité urbaine du bâti.

Elles seront constituées de matériaux enduits ou apparents selon leur nature, recouvertes de protections en pierre, en tuiles scellées, les ouvrages en pierres reconstituées devant être limités à des longueurs continuées inférieures à 2 mètres.

Les barrières et bareaudages sur murets seront en bois peint et/ou en métal, ils devront être sobres et discrets.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont de deux types :

1- les constructions non répertoriées comme partie du patrimoine de la commune sont soumises aux règles énoncées ci-dessus.

2- les édifices répertoriés présentent une qualité architecturale et urbaine reconnue. En conséquence, les interventions nécessaires sur ces bâtiments doivent être menées avec discernement et respecter leur qualités constructives et architecturales. Une étude préalable établissant leur qualité, leur état sanitaire et les différentes options d'intervention et de requalification est fortement souhaitable. La démarche à engager sur cet type d'édifices relève de la sauvegarde du patrimoine. Les matériaux employés devront être compatibles et harmonisés avec l'existant, des adjonctions contemporaines pouvant être envisagées sous réserve d'un parti architectural harmonieux et l'emploi de matériaux de première qualité.

Disposition particulière au secteur Ux :

Aspect extérieur

Pour toutes les questions relatives à ce chapitre on se référera utilement aux fiches conseils établies par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades sauf cas très particulier justifié par un parti architectural marqué.

Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres.

Article 12 – U : stationnement

Disposition générale :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Dispositions particulières :

En zone Ua :
Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement par construction nouvelle dont une accessible depuis l'emprise publique.

En zone Ub :
Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :
- 3 places de stationnement par construction nouvelle dont une accessible depuis l'emprise publique.

Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

Dispositions générales :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les résineux ne sont pas autorisés.

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 50 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les arbres à haute tige (arbre présentant une hauteur de plus de 3 mètres) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractères de la zone 1AU

De manière générale, la zone 1AU est un espace destiné à être urbanisé à vocation d'habitat. Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.
L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'entrepôt ou d'industrie.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, agricole, forestière et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition d'**être compatibles avec la proximité des habitations.

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 – 1AU : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :
- Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le tout-à-l'égout.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.
La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètre le long de la limite séparative.
Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés, ni aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder plus de six mètres.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres pour les constructions principales et 4 mètres pour les annexes.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

Aspect extérieur

1 – Généralités

Pour toutes les questions relatives à ce chapitre on se référera utilement aux fiches conseils établies par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

Formes de toitures

Les toitures seront à deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes dont la hauteur est limitée au rez de chaussée.

Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension modestes de bâtiments principaux.

Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- Les tuiles de réemploi

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée et panachées,

- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

- les tuiles mécaniques rouges ou brunes,

- l'ardoise ou des toitures terrasses végétalisées si l'architecture mise en œuvre le justifie.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades sauf cas très particulier justifié par un parti architectural marqué.

Les façades doivent être peintes ou enduites â moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Cette disposition exclu les blocs creux ou plein de ciment, les blocs de béton cellulaires et, généralement, tout matériau de maçonnerie artificiel.

Les bois apparents seront impérativement peints en couleur opaque.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes très légers dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. Le blanc pur est interdit.

4 – Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes et sont obligatoire en limite de domaine public. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres.

L'intégration de bâtiments annexes (garages, cabanes de jardin, rangements divers, auvents etc...) dans ces clôtures est recommandé afin d'assurer la continuité urbaine du bâti.

Elles seront constituées de matériaux enduits ou apparents selon leur nature, recouvertes de protections en pierre, en tuiles scellées, les ouvrages en pierres reconstituées devant être limités à des longueurs continuées inférieures à 2 mètres.

Les barrières et bareaudages sur murets seront en bois peint et/ou en métal, ils devront être sobres et discrets.

Constructions existantes

Les constructions existantes sont de deux types :

1- les constructions non répertoriées comme partie du patrimoine de la commune sont soumises aux règles énoncées ci-dessus.

2- les édifices répertoriés présentent une qualité architecturale et urbaine reconnue. En conséquence, les interventions nécessaires sur ces bâtiments doivent être menées avec discernement et respecter leur qualités constructives et architecturales. Une étude préalable établissant leur qualité, leur état sanitaire et les différentes options d'intervention et de requalification est fortement souhaitable. La démarche à engager sur cet type d'édifices relève de la sauvegarde du patrimoine. Les matériaux employés devront être compatibles et

harmonisés avec l'existant, des adjonctions contemporaines pouvant être envisagées sous réserve d'un parti architectural harmonieux et l'emploi de matériaux de première qualité.

Article 12 – 1AU : stationnement

Disposition générale :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Disposition particulière :

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :
- 3 places de stationnement par construction nouvelle dont une accessible depuis l'emprise publique.

Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

Dispositions générales :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les résineux ne sont pas autorisés.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 50 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les arbres à haute tige (arbre présentant une hauteur de plus de 3 mètres) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres.

La zone A peut être concernée par l'atlas d'inondabilité de la Lauve. Il s'agira de se reporter aux documents correspondants.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone A :

Ac : zone agricole constructible : elles correspondent aux secteurs où sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les compléments à l'activité agricole.

Anc : zone agricole non constructible, à l'exception des abris pour animaux et des serres de maraichage.

Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdites tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Disposition particulière au secteur Ac :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

Disposition particulière au secteur Anc :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'habitation.

Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières :

Toute construction ou installation autorisée par le présent règlement et située dans une zone à risque d'un point de vue inondation (se reporter à l'atlas d'inondabilité) devra ne pas présenter de sous-sols et respecter un rehaussement de 30 cm par rapport aux plus hautes eaux connues.

Dispositions particulières au secteur Anc :

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées à condition d'être :

- des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et ne pas excéder 20 m² et 3 mètres de hauteur au faîtage,
- des serres de maraichage.

Dispositions particulières au secteur Ac :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation principale sont autorisées à condition d'être :

- dans une limite de 50 mètres autour des bâtiments agricoles,
- **et** édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,
- **et** nécessaires au maintien de l'activité agricole en place.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités de diversification à condition d'avoir un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et pour support l'agriculture.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles liées à la vente ou à la fabrication de produit à condition de provenir exclusivement de l'exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol limitée.

Article 3 – A : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – A : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :
- Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le tout-à-l'égout.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 – A : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.
La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance minimum de 5 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètre le long de la limite séparative.
Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés, ni aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder plus de six mètres.

Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – A : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : hauteur des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.
La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole sera limitée au maximum à 16 mètres.

La hauteur d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage d'habitation sera limitée au maximum à 12 mètres.

Article 11 – A : aspect extérieur

Aspect extérieur

Pour toutes les questions relatives à ce chapitre on se référera utilement aux fiches conseils établies par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades sauf cas très particulier justifié par un parti architectural marqué.

Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres.

Article 12 – A : stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

Dispositions générales :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les résineux ne sont pas autorisés.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 50 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméables.
- Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Les arbres à haute tige (arbre présentant une hauteur de plus de 3 mètres) sont autorisés à condition d'être au moins éloignés de 5 mètres des limites séparatives ou de la limite d'emprise publique.

Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

La zone N peut être concernée par l'atlas d'inondabilité de la Lauve. Il s'agira de se reporter aux documents correspondants.

Na : zone naturelle.

Nh : zone naturelle d'habitat isolé.

Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdits tous les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

Sont interdits les changements de destination des annexes à usage d'habitat.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation principale.

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

Toute construction ou installation autorisée par le présent règlement et située dans une zone à risque d'un point de vue inondation (se reporter à l'atlas d'inondabilité) devra ne pas présenter de sous-sols et respecter un rehaussement de 30 cm par rapport aux plus hautes eaux connues.

Disposition particulière au secteur Na :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles uniquement liées à l'activité et à l'exploitation forestière.

Sont autorisées l'extension, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU,

Sont autorisées les aires de jeux et de sports non motorisés à condition d'être compatible avec le caractère de la zone,

Sont autorisés les refuges liés au tourisme à condition d'être ouverts au vent sur un côté au moins et de ne pas excéder 30 m².

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole sont autorisées à condition d'être :

- des abris pour animaux ouverts au vent sur un côté au moins et ne pas excéder 30 m² et 3 mètres de hauteur au faîtage,
- des serres de maraichage.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage d'habitat à condition de n'être que des annexes et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction à usage principale.

Dispositions particulières au secteur Nh :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles à usage d'habitation principale à condition de n'être que des annexes.

Sont autorisées l'extension, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à condition de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU,

Article 3 – N : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

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

Article 4 – N : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou règlementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :
- Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage…) selon la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le tout-à-l'égout.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 – N : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.
La face la plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être située à une distance minimum de 5 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans aggraver la situation initiale,
- aux rampes handicapés,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

La face la plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale (c'est-à-dire ne respectant pas une implantation sur limite séparative ou en retrait, égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres) ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer le retrait de la limite séparative existant dans une limite de cinq mètre le long de la limite séparative.
Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés, ni aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux.

Dans le cas d'une extension sur une construction ne respectant pas la règle, la longueur de l'extension directement visible depuis l'unité foncière voisine ne devra pas excéder plus de six mètres.

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 4 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité entre les constructions et installations principales autorisées par le présent règlement.

Article 9 – N : emprise au sol

Dispositions particulières au secteur Nh :

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles annexes à usage d'habitat à condition de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

Sont autorisées les extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation initiale du PLU.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par la règle ci-dessous.

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

En cas de réfection, extension, reconstruction ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur d'une construction ou d'une installation nouvelle autorisée dans la zone sera limitée au maximum à 3 mètres hors tout.

Article 11 – N : aspect extérieur

Aspect extérieur

Pour toutes les questions relatives à ce chapitre on se référera utilement aux fiches conseils établies par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

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

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades sauf cas très particulier justifié par un parti architectural marqué.

Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres.

Article 12 – N : stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Article 14 – N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

GTI

GROUPE TOPOS INGENIERIE

RUFFEY-LES-BEAUNE
Plan local d'Urbanisme

Présentation du patrimoine architectural

F. PEYRE Arch. du Patrimoine
octobre 2011

Diagnostic patrimonial dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme

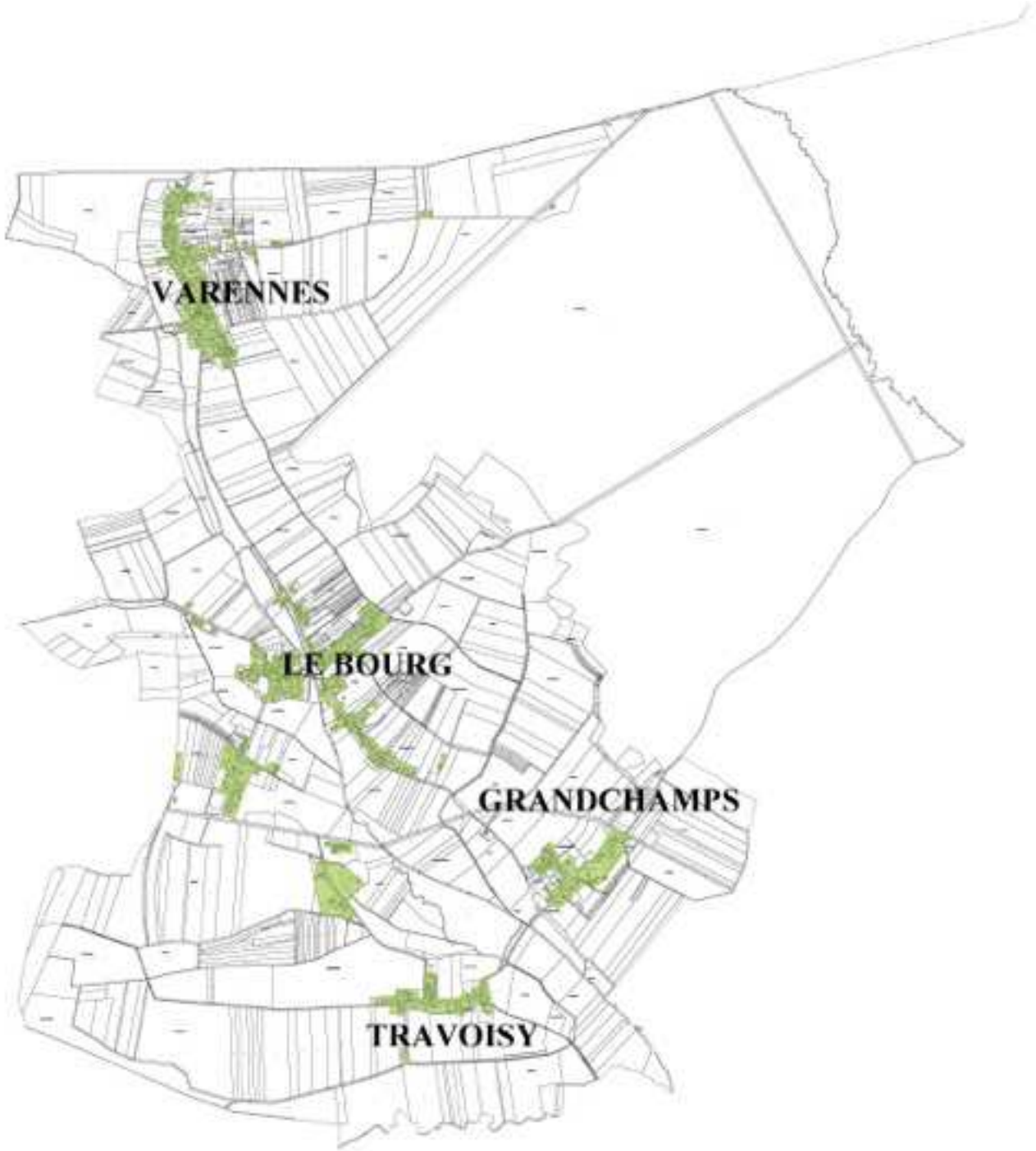
Préambule

Ce document constitue le rapport d'analyse du patrimoine architectural de la commune dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Dans cette démarche, il s'agit de repérer les éléments marquants de l'architecture de ce territoire pour le préserver, le mettre en valeur ou l'utiliser comme support de développement.

Présentation générale :

Ruffey les Beaune est un village composé de quatre entités spécifiques : le bourg centre et les hameaux de Travoisy de Granchamps et de Varennes.
Cité dès le 12ème s. dans les possessions de l'abbaye Ste Marguerite à Bouillant, la communauté est très largement citée dans les archives à partir de cette période. Les archives «du sol» témoignent de présences bien plus anciennes, notamment des vestiges gallo-romains et une voie antique présente sur le territoire actuel de la commune.
Pour les périodes plus récentes il reste l'église Saint Léger, présentant des bases probablement romanes mais très remaniée en 1461 puis en 1900 par l'architecte Charles Suisse et des vestiges d'une maison forte encore très présente à la Révolution.

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS



Présentation générale :

Les implantations du bâti (en vert) sont fortement établies sur un axe Nord-Ouest/ Sud-Est le long des voies principales anciennes.

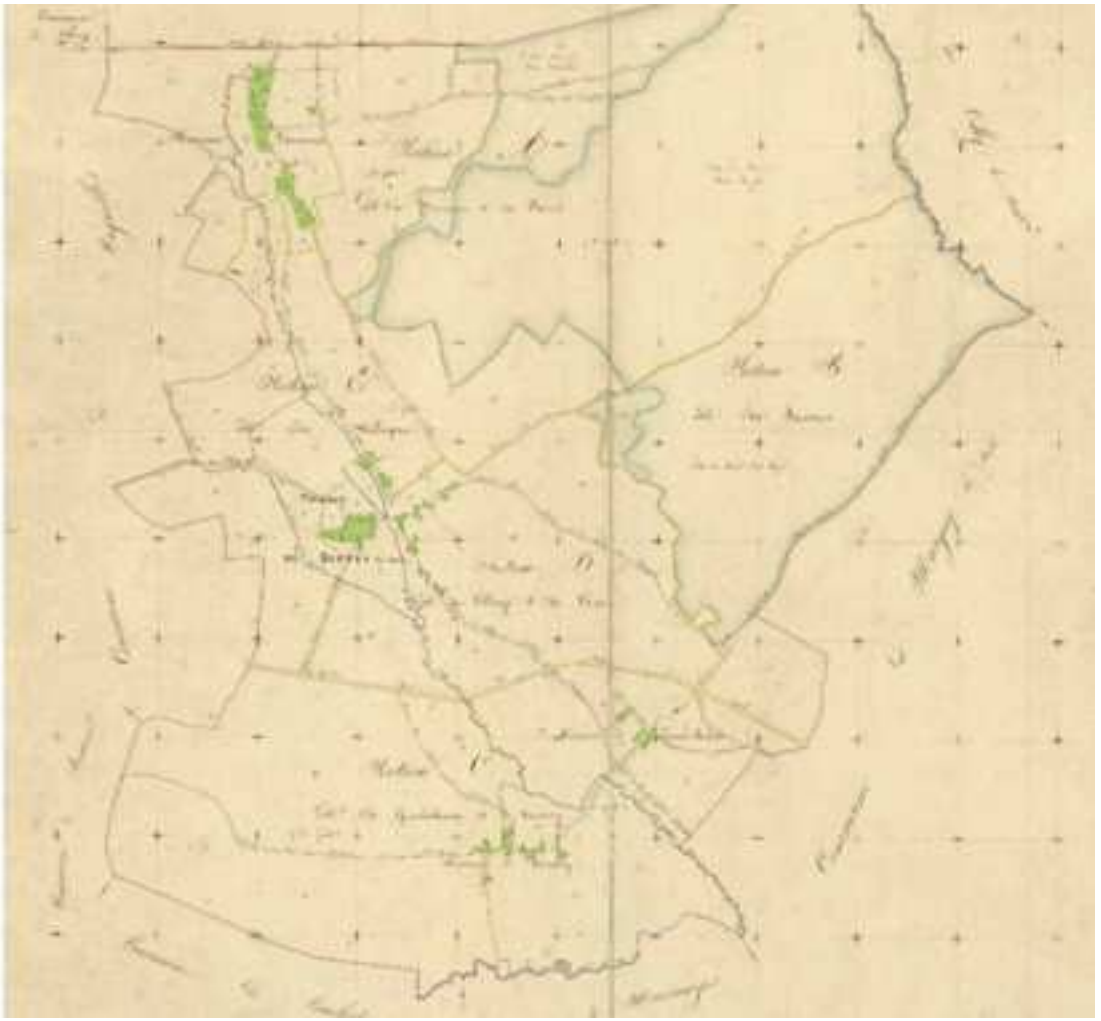
Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

Présentation générale :

La comparaison avec le cadastre «napoléonien», établi en 1826, permet de noter une densification importante du bourg et de Travoisy. ce document ancien permet également de repérer des implantations bâties antérieures à la Révolution qui auraient persisté à ce jour.

cadastre contemporain

cadastre «napoléonien»



Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

L’archéologie :

Les vestiges archéologiques révélés sont nombreux et assez dispersés :

1. au sud-ouest du bourg des vestiges gallo-romains, et dans le bourg l’église et le cimetière,
2. à l’ouest du hameau de Varennes, des vestiges reconnus par prospection aérienne,
3. à l’ouest du hameau de Travoisy, des vestiges reconnus par prospection aérienne,
4. Au nord de la commune les vestiges de la voie antique.

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

RUFFEY-LES-BEAUNE
Plan local d'Urbanisme
Présentation du patrimoine architectural

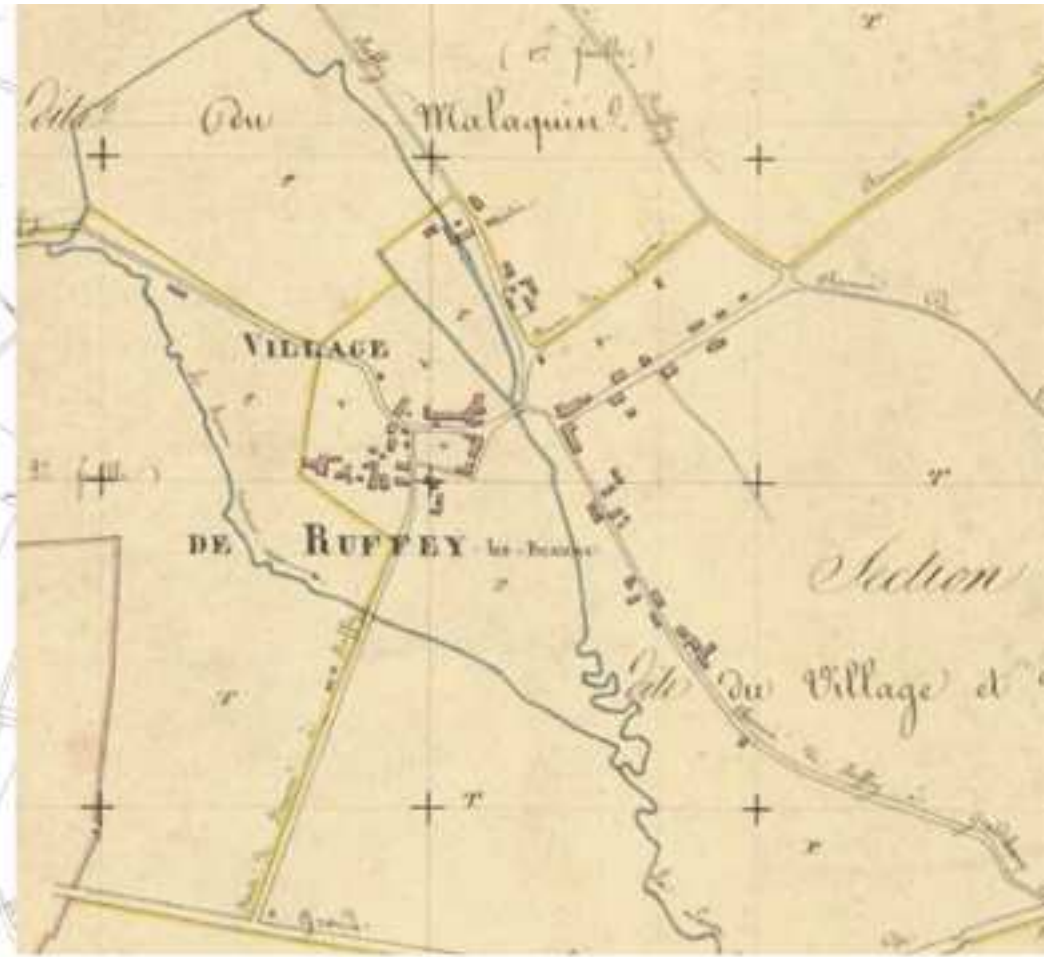
F. PEYRE Arch. du Patrimoine
octobre 2011

Le bourg

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG :

L'urbanisation du Bourg s'est fortement développée le long des différents axes qui le traversent. l'expansion maximale est le fait d'implantations «pavillonnaires» en milieu de parcelles depuis une cinquantaine d'années.



Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG :

L'analyse du patrimoine architectural effectuée «de visu» depuis l'espace public a permit de recenser les éléments remarquables suivant trois critères : les parcelles ou bâtiments de premier ordre, qui, par leur image, leur présence ou leur ancienneté présentent une identité très remarquable, les éléments d'intérêt moindre, mais cependant participants à la dimension patrimoniale du secteur et enfin, les éléments de clôtures qui constituent également la continuité du paysage urbain en marquent particulièrement la voirie.

un regard particulier est porté sur le patrimoine dit « mineur», notamment les croix de chemins, les puits et les ponts en pierre qui, discrètement, marquent le territoire de leur empreinte.

Patrimoine très remarquable
Patrimoine remarquable
Murs et clôtures remarquables

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG, quelques images représentatives :

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG, quelques images représentatives :

LE BOURG, quelques images représentatives :

LE BOURG, quelques images représentatives :

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG, quelques images représentatives :

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG, quelques images représentatives :

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG, quelques images représentatives :

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG, quelques images représentatives :

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG, quelques images représentatives :

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

LE BOURG, quelques images représentatives :

LE BOURG, quelques images représentatives :

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

RUFFEY-LES-BEAUNE
Plan local d'Urbanisme
Présentation du patrimoine architectural

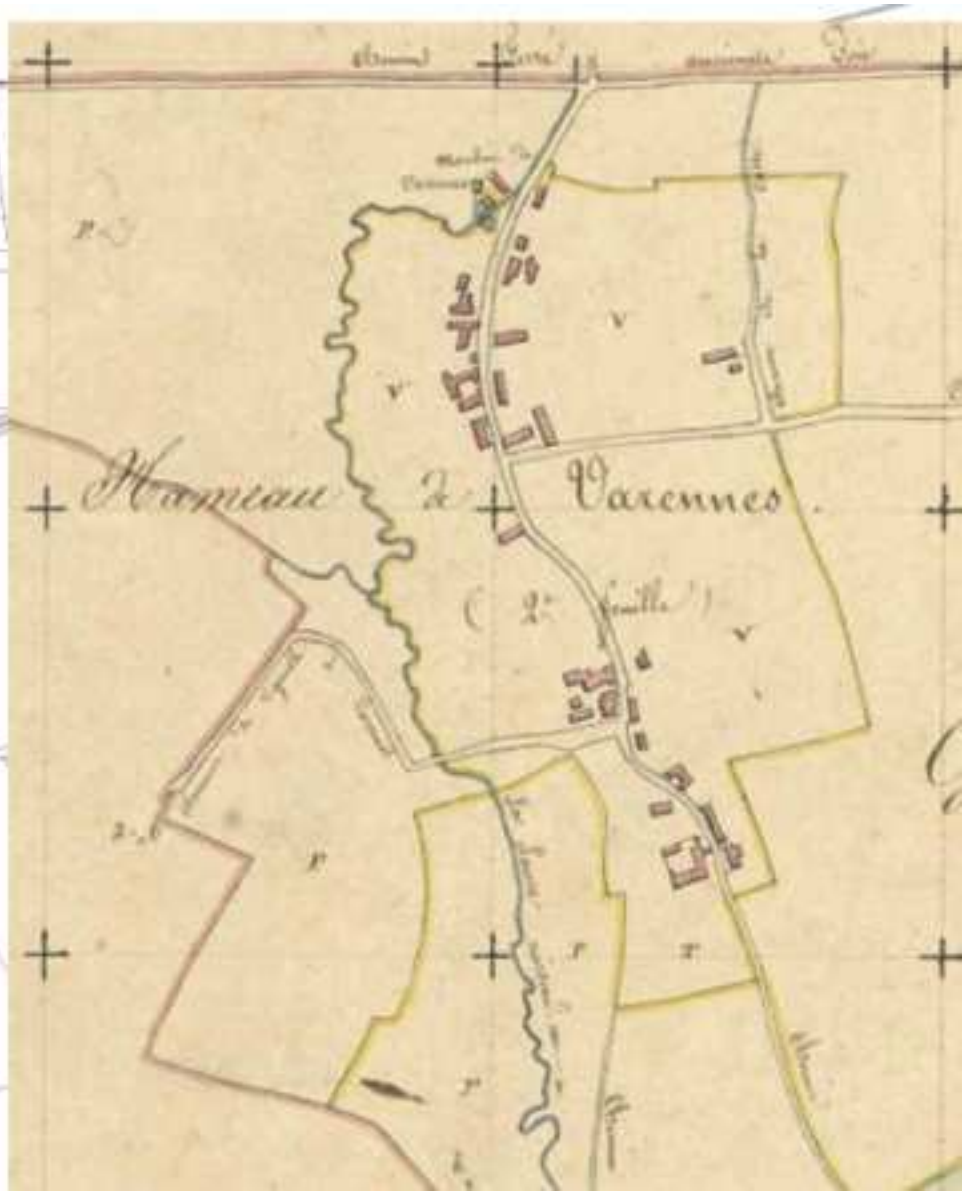
F. PEYRE Arch. du Patrimoine
octobre 2011

Hameau de Varennes

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

VARENNES, **Varennes est un hameau très ancien qui s'est beaucoup densifié depuis 200 ans**

cadastre contemporain



cadastre «napoléonien»

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

VARENNES,

les éléments repérés témoignent de l'ancienneté de l'implantation le long de cette voie historiquement attestée.

Patrimoine très remarquable

Patrimoine remarquable

Murs et clôtures remarquables

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

VARENNES, quelques images représentatives

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

VARENNES, quelques images représentatives

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

RUFFEY-LES-BEAUNE

Plan local d'Urbanisme

Présentation du patrimoine architectural

F. PEYRE Arch. du Patrimoine

octobre 2011

Travoisy et Grandchamps

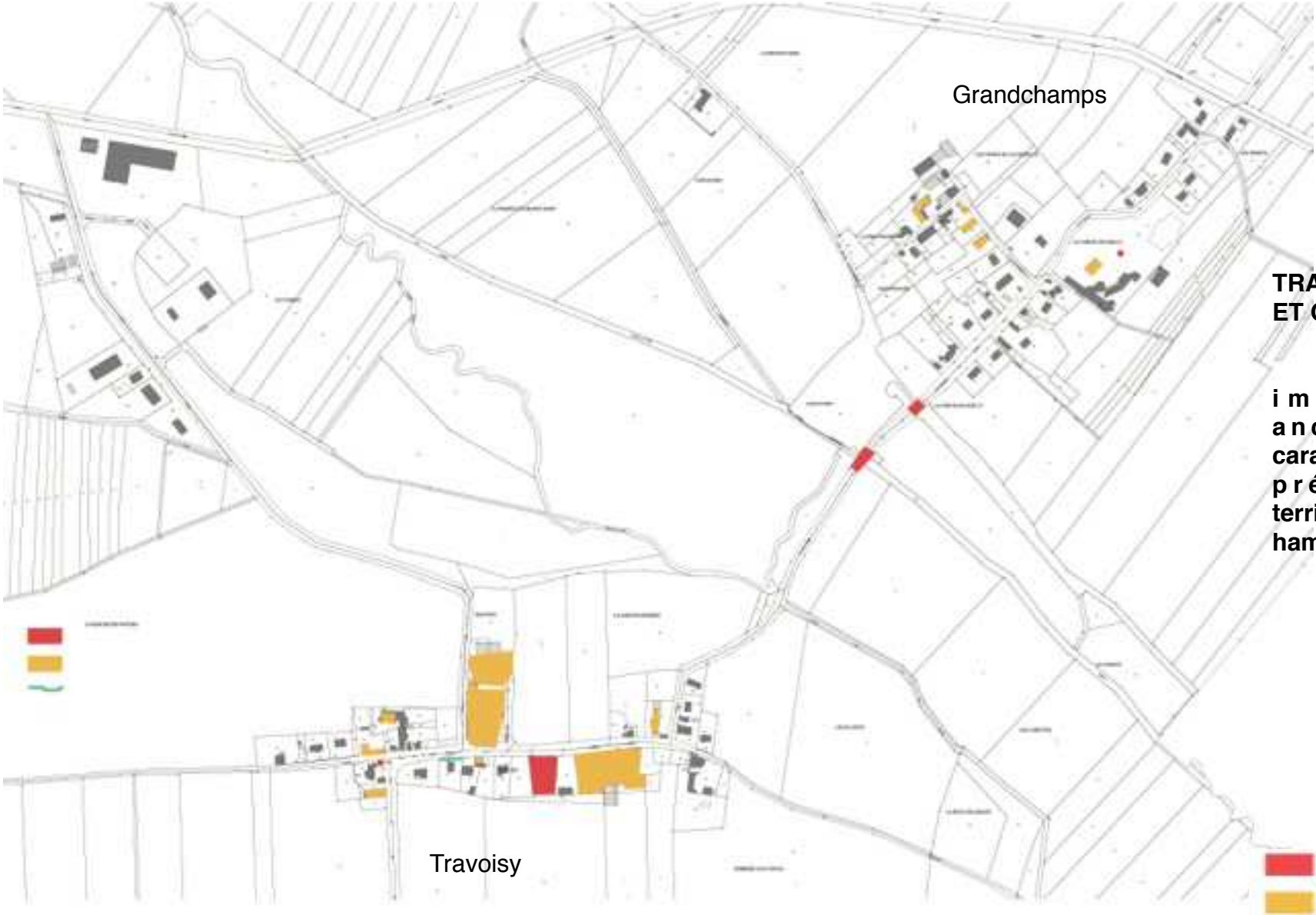
Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

TRAVOISY ET GRANDCHAMPS, Si le hameau de Grandchamps ne semble pas avoir subi une densification trop marquée, celui de Travoisy paraît s'accroître fortement depuis 200 ans

cadastre contemporain

cadastre «napoléonien»

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS



TRAVOISY
ET GRANDCHAMPS,

Quelques implantations anciennes et de caractère affirmé sont présente sur le territoire de ces deux hameaux

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

TRAVOISY, Quelques images

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

TRAVOISY, Quelques images

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

TRAVOISY, Quelques images

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

TRAVOISY, Quelques images

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

GRANDCHAMPS, Quelques images

Atelier Archipat 9, rue Buffon
21140 SEMUR EN AUXOIS

Berthet Liogier Caulfuty
urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

RUFFEY - LES - BEAUNE

Modification simplifiée n°1

Dossier d'approbation *– 16 juillet 2019*

5. Règlement : ajout d'une annexe

Plan Local d'Urbanisme de RUFFEY-LES-BEAUNE

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 16 juillet 2019 LE MAIRE :	PLU approuvé le : 11.03.2014 Modification simplifiéen°1 approuvée le : 16.07.2019	

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
11, avenue de Chambolland BP 90042 - 21702 NUITS-SAINT-GEORGES cedex
Tél : 03 80 61 06 19 - Fax : 03 80 61 39 01 - blc.contact@blc-ge.com

Les dispositions données par le BRGM sur http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom_R%C3%A8glem sont annexées au règlement :

Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

L'élaboration du **cahier des charges détaillé** de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des **spécificités du terrain de construction** (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

À titre indicatif, les **objectifs** d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation **du comportement** des sols d'assise vis-à-vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son **environnement immédiat**.

Pour atteindre ces objectifs, les **moyens** suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est **pas limitative** et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

Moyens suivis

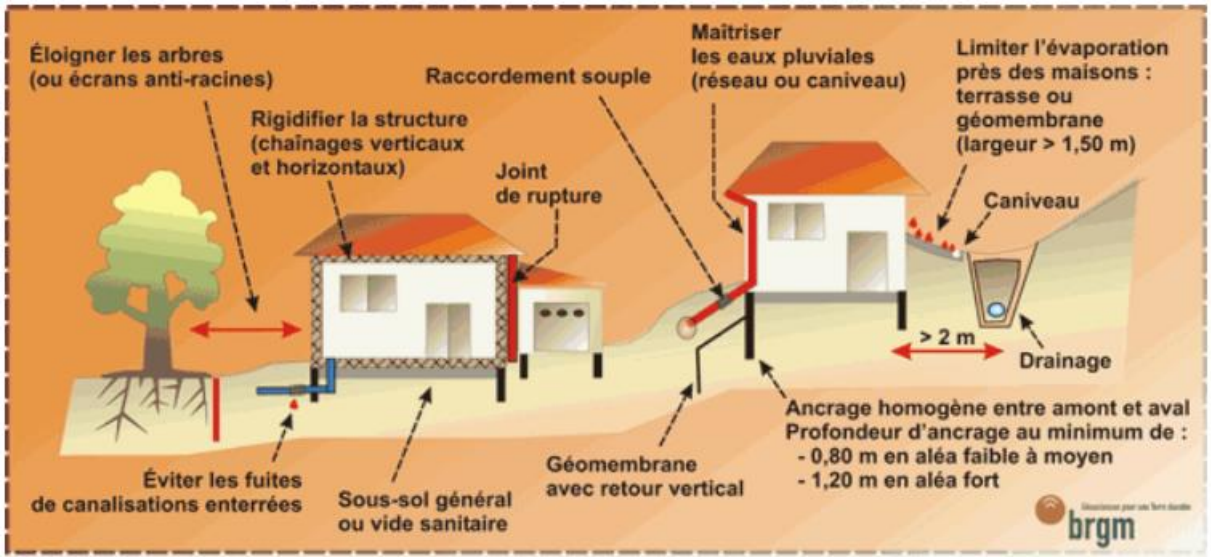
Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requise pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

Recommandations et réglementations

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise

en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels** (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux** ;
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels ;
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité** ;
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large

possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;

- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.