PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

SAINT SEINE L'ABBAYE

(21573)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIECE 2 - DIAGNOSTIC

PLU approuvé par délibération du 10/05/2012
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du : 23/03/2023
DATE ET VISA

DOSSIER D'APPROBATION

Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA PROCÉDURE ET PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 3

Présentation des objectifs poursuivis 3

CHAPITRE 2 : CADRAGE PROCÉDURAL 11

2.1 - Choix de la procédure 11

2.2 – Bilan de la mise en application du PLU 13

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES 16

3.1 – Cadrage préalable 16

3.2 – Évaluation des impacts de la procédure sur l'environnement 16

Le respect de la hiérarchie des normes 17

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA PROCÉDURE ET PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

PRÉSENTATION DES OBJECTIFS POURSUIVIS

La Commune de SAINT SEINE L'ABBAYE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/05/2012.

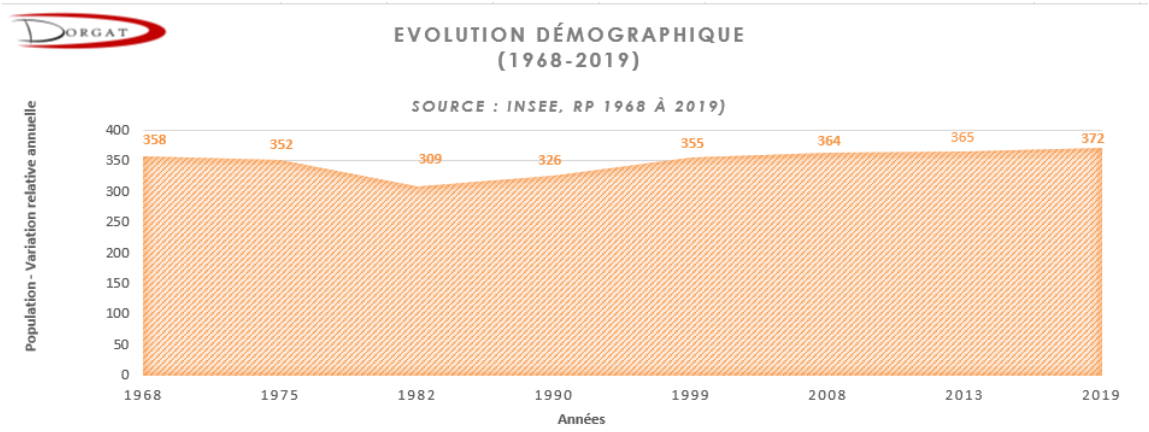
La présente procédure de modification simplifiée n°1 a été lancée par arrêté du Maire en date du en vue de modifier les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU pour permettre le détachement de la parcelle située au Sud de la zone, laquelle est vouée à accueillir une opération mixte (habitat + activité).

Il est rappelé que la zone 1AU est la seule zone de développement d'habitat de la Commune. Une zone 2AU est également prévue au PLU mais elle doit faire l'objet d'une ouverture à la constructibilité pour pouvoir être aménagée.

L'objectif initial du PLU approuvé en 2012 était d'assurer le développement communal, de sa démographique, de son économie et de ses équipements, tout en veillant à préserver sa forte identité, ses richesses architecturales, paysagères et la qualité de son cadre de vie. Il s'agissait notamment de conforter Saint Seine L'Abbaye dans son statut de chef-lieu de canton. A ce titre, le PADD prévoit une « mixité des fonctions urbaines du bourg et la possibilité de développer des activités compatibles avec l'habitat seront assurées afin de conforter la commune dans son statut de chef de lieu de canton à travers un développement des commerces de proximité, des services et des équipements ainsi qu'à travers une offre diversifiée de logements ».

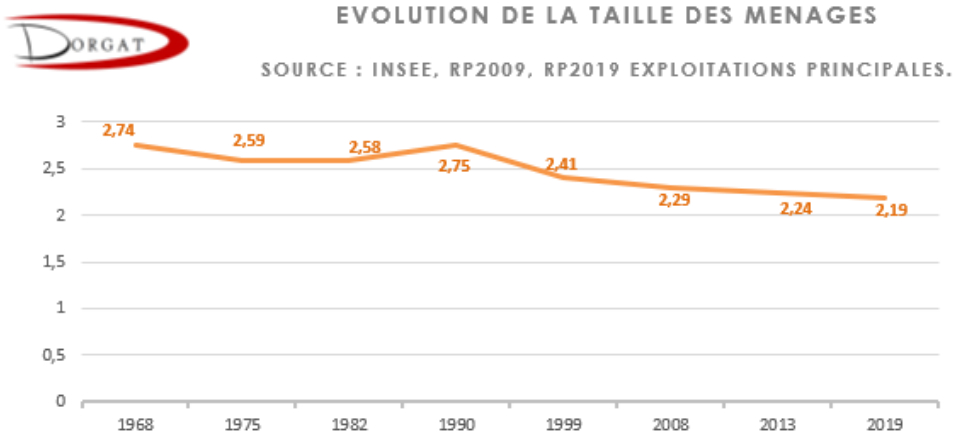
Le projet d'aménagement et de développement durable approuvé ne fixe pas d'objectif de développement démographique, le rapport de présentation du PLU précise que cette « *zone est de nature à pouvoir accueillir une vingtaine de logements* [soit une densité calculée aux alentours de 12 logements à l'hectare] *(à titre de comparaison la zone U, sans les parcs, comporte en moyenne 9 à 10 logements par hectare). En imaginant un nombre d'occupants moyen par logement de 3 (actuellement le ménage moyen compte 2,3 personnes) ce serait une soixantaine de personnes qui pourraient être accueillies sur la commune dans les dix prochaines années. Cette hypothèse optimiste (aucun coefficient de rétention foncière n'ayant été retenu) correspond à un développement démographique mesuré et parfaitement soutenable souhaité par la commune. Cette hypothèse de développement correspond en effet, en moyenne, à l'accueil de 5 à 6 nouveaux habitants par an ce qui équivaut au rythme de croissance connu entre 1999 et 2006 où la commune a gagné 53 habitants*. »

D'après les données INSEE de 2019, la population communale a conservé la dynamique positive constatée à partir des années 1990, mais cette dernière reste inférieure à un taux de croissance annuel moyen de 1% (base 0.9% entre 1999 et 2019).



La population actuelle du village (372 habitants) est loin d'atteindre les objectifs affichés à travers le rapport de présentation (365 + 60 habitants = 425 habitants).

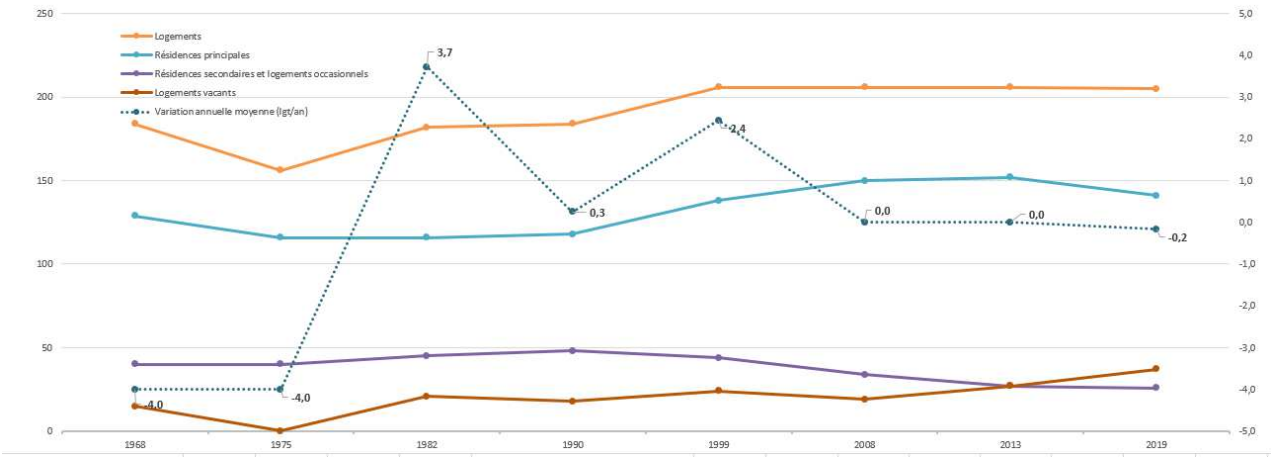
Deux causes majeures sont mises en avant. La première concerne les postulats de base pris pour calculer l'évolution démographique, la Commune projetait à l'époque une moyenne de 3 personnes par ménages, alors que la taille des ménages n'a cessé de diminuer depuis. En estimant la population supplémentaire sur la base des données statistiques actuelles, l'aménagement de la zone 1AU (à nombre de logement équivalent) permettrait d'envisager l'accueil de 43 nouveaux habitants, soit une population estimée à 408 habitants (base 365 + 43).



La seconde concerne l'immobilisme foncier du territoire et le ralentissement du rythme des constructions. Ainsi, entre 2012 (date de référence du PLU initial) et 2019 (date de référence de la modification simplifiée) le nombre de résidence principale à diminué au profit de l'augmentation des résidences secondaires.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE
(1968-2019)

SOURCE : INSEE, RP1968 À 1999 DÉNOMBREMENTS, RP2009 ET RP2019 EXPLOITATIONS PRINCIPALES



L'augmentation des résidences secondaires peut être attribuée aux réhabilitations mises en œuvre sur le bourg. En effet, les données SIT@DELL2 mobilisables du 01/01/2012 au 01/05/2022 permettent de mettre en avant que seuls quelques constructions ont été autorisées sur la Commune :

- 2012 : 1 logement individuel et 4 logements collectifs
- 2017 : 1 logement individuel
- 2019 : 1 logement individuel

Les politiques de réhabilitations et de mutation du bâtis permettent également de mettre en avant un certain immobilisme foncier au sein des zone urbaines. Il apparaît donc nécessaire pour la commune de permettre le développement de la zone 1AU et d'assouplir les règles initialement imposées pour permettre le détachement d'un premier lot de terrain à bâtir.

La modification n'a pas pour objectif de modifier les protections instituées au titre du PLU, mais le détachement de ce premier lot nécessite de réajuster les orientations initialement prévues en matière d'aménagement d'ensemble et d'accessibilité piétonne et véhicule.

En effet, tant le règlement que les orientations d'aménagement et de programmation imposent la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone, avec possibilité de réaliser un phasage. Cette condition semble avoir été instituée à l'origine pour tenir compte de la nécessité de :

- Prévoir la création d'une voirie de desserte interne au sein de l'opération. Il s'agissait ainsi de mettre à la charge de l'aménagement le financement et la réalisation de cet équipement commun.
- De limiter le nombre de percée sur le mur de clos existant en maximisant les accès et interdisant les accès individuels.

La zone 1AU est bordée par le chemin de derrière les granges, qui borde sa façade Ouest. La volonté initiale des élus était de préserver ce chemin pour des fins piétonnes, mais il peut être mobilisé pour assurer la desserte viaire de l'arrière de la zone et permettre ainsi le principe de bouclage imposé avec la rue du 19 mars 1962.



Toutefois cette voie ne dispose pas d'un gabarit adapté à la circulation sécurisée des piétons et des véhicules, les élus ont donc prévus d'imposer un cheminement piéton sécurisé de l'autre coté du mur de clos, permettant ainsi de conserver le principe d'un chemin distinct de la voie principale sur une partie de l'opération. La création de ce cheminement piétonnier permet également d'améliorer la sécurité générale de la zone et de valoriser l'entrée de clos existante (entrée qui aurait du faire l'objet d'aménagements spécifiques en cas de maintien des conditions d'accès initiales puisque les OAP imposaient le passage de la voirie interne à cet endroit).

Nécessairement, la modification des conditions d'accessibilité nécessite quelques ajustements liés à la possibilité de permettre quelques percées au sein du mur de clos existant, protégé au titre des OAP et du règlement. Notamment, pour assurer la continuité piétonne au nord du clos et pour permettre la création d'un accès individuel depuis la voie bordant la façade sud de la zone pour assurer la desserte du lot ainsi détaché.

Il est précisé que le PLU en lui-même prévoit une disposition permettant la réalisation de « *percements, élargissement d'accès ou déplacements de piles sont envisageables dans le cas d'aménagements d'accès ou voiries, dans ces cas les maçonneries devront être reprises afin d'éviter tout effet d'arrachement. Une démolition partielle est également envisageable afin d'établir une construction en limite parcellaire* (extrait des prescriptions imposées dans les fiches paysages) ».

Le dernier point de modification consiste à préserver autant que faire se peut la trame bocagère du site. En effet, le SCOT du Pays Seine et Tille identifie ce secteur comme présentant des enjeux de biodiversité à préserver (confère extrait ci-contre). Toutefois il n'est pas du ressort de la modification simplifiée de réduire l'emprise de la zone 1AU pour préserver d'avantage la langue boisée présente au milieu de l'opération. Cette modification aurait pour conséquence de modifier l'équilibre de l'opération et de sortir du champ de la modification simplifiée. Parti est donc pris de préserver les composantes du maillage bocager autour du mur de clos.



Modification des orientations d'aménagement et de programmation

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice, les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur *(texte ~~barré~~ pour les suppressions et texte **vert** pour les ajouts)*.

« La commune de Saint Seine l'Abbaye a distingué, sur les flancs nord-est de son agglomération, au lieu-dit Derrière les Granges, les terrains nécessaires à son développement futur à moyen ou court terme. L'aménagement de ces espaces participe au projet urbain retenu par la commune et explicité au sein du P.A.D.D..

Afin d'assurer l'aménagement rationnel et durable de cet espace ainsi que de permettre la cohésion urbaine de ce futur quartier avec le reste de l'agglomération et la préservation de la qualité de ses paysages, devront être respectés certains principes d'aménagement.

~~C'est donc pour éviter une succession d'opérations et constructions sans logique globale que l'aménagement de la zone d'urbanisation future (1AU) devra se faire par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de cette zone.~~

Les constructions devront présenter une logique globale à travers le biais :

- **D'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone**
- **De deux opérations d'aménagement : la parcelle sise en façade du chemin de Cestre pouvant être aménagée indépendamment du reste de l'opération à condition de garantir les conditions de réalisation du cheminement piétonnier prévu sur la façade Nord-Ouest.**

~~Cette opération d'aménagement (pouvant faire l'objet de plusieurs phases) ainsi que~~ Les constructions qui y seront réalisées devront se faire en compatibilité avec les principes d'aménagement énoncés dans ce document.

Principes d'aménagement de la zone 1AU

- **L'accessibilité de la zone sera garantie par l'aménagement du chemin de derrière les Granges ou du terrain Sirdey, future desserte interne ouverte à la circulation automobile.** ~~L'aménagement du secteur devra se faire par la création d'une voie de desserte interne ouverte à la circulation automobile à créer.~~ Cette voie devra permettre à terme la liaison (au moins à sens unique) entre la rue de la Foire aux Vaches et la Rue du 19 mars 1962. ~~Elle prendra accès au niveau du carrefour de la rue de la Foire aux Vaches et du chemin de Derrière les Granges (au niveau de l'entrée du clos), elle desservira le cœur du clos, empruntera le tracé d'un chemin existant avant de rejoindre la rue du 19 mars 1962 via l'emplacement réservé n°8 (voir schéma page suivante)~~

- **La partie Nord de l'opération pourra également être desservie depuis une voie à créer sur la façade Est, laquelle pourra emprunter l'emplacement réservé n°9 pour permettre une liaison entre la voirie interne à créer et le chemin rural n°15. À cette fin, le principe d'aménagement retenu devra maintenir l'accès nécessaire pour assurer cette liaison future (tant véhicule que piétonne) dans de bonnes conditions de sécurité et de praticité. La largeur de l'accès sera suffisamment dimensionnée pour admettre une circulation en double sens de circulation.**

- Si l'aménagement de la zone devait être réalisée à travers une seule opération d'aménagement d'ensemble, aucune construction ne pourra prendre directement accès sur la rue de la Foire aux Vaches, le chemin de Cestre ou le chemin de Derrière les Granges. **Dans le cas du détachement du lot situé sur la façade Sud, l'accessibilité devra alors être garantie via un accès individuel sur la rue de la foire aux vaches ou le chemin de Cestres (l'accès devra être dimensionné pour impacter le moins possible le mur de clos existant).**

- **La circulation douce de l'opération sera assurée par un accès piéton à créer le long du chemin de derrière les Granges. À cette fin, l'entrée du clos devra être conservée et une bande de 5m de largeur sera à aménager le long du mur d'enceinte.**

- Les murs du clos et les pilastres de son entrée devront être conservés. Seule une démolition partielle du mur pourra être autorisée pour l'aménagement de la voie desserte interne.

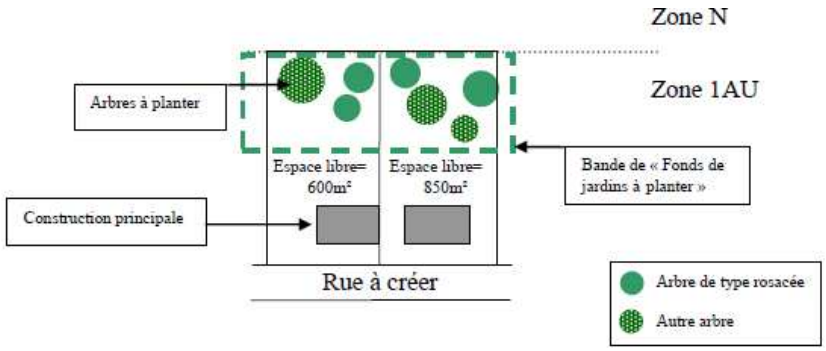
- **Permettre une percée piétonne au nord de l'opération afin de rejoindre la future voirie interne.** De même les pilastres pourront être déplacés pour le bon aménagement piétons de l'accès à la zone.
- **Permettre l'accessibilité de la parcelle située en façade Sud en cas de détachement de ce lot. Cet accès devra être adapté à la destination du futur lot (il pourra être implanté sans considération spécifique sur toute la façade Sud de l'opération, en assurant les conditions de sécurité de l'accès piétonnier).**

- **La trame bocagère présente au sein de la zone devra être préservée au maximum, notamment celle inscrite le long du mur de clos. Des percées pourront être aménagées pour permettre les deux points d'accès ci-avant évoqués.**

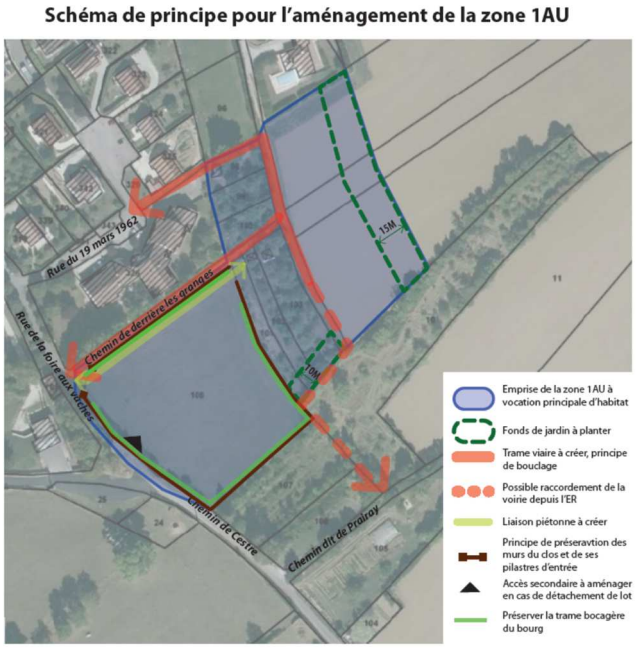
- ~~L'entrée de la zone (au niveau de l'entrée du clos) devra être agrémentée par un aménagement paysager.~~

- ~~Le chemin de Derrière les Granges conservera son caractère piéton et cyclable, il assurera la desserte de la zone par les circulations douces.~~

- Sur les flancs sud-est de la zone, au sein de la bande identifiée comme « Fonds de jardins à planter » (voir schéma page suivante et plan de zonage), sur chaque fond de parcelle ou de jardin devront être plantés des arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre (de l'ensemble de l'emprise considérée). Au moins la moitié de ces arbres à planter devront être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier) (voir schéma ci-dessus). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.







Mise en cohérence du règlement

Dispositions générales

DÉFINITION SOMMAIRE DES DIFFÉRENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

- ZONES À URBANISER (AU)

Ce sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

Deux zones se distinguent :

La zone 1 AU d'urbanisation à court terme a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que des activités compatibles avec ces dernières. L'urbanisation de ce secteur se fera par le biais d'une **ou plusieurs** opération**s** d'aménagement concernant la totalité de la zone et compatible**s** avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement (document n°3).

Dispositions spécifiques de la zone 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à tonalité naturelle ou agricole, peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation dans les conditions du présent règlement. Elle a un caractère résidentiel, mais peut accueillir des activités compatibles avec la proximité des habitations. Son urbanisation se fera par le biais d'une **ou plusieurs** opérations d'aménagement concernant la tonalité de la zone. Ce~~lle~~**s**

opération**s** aménagement à réaliser (qui pourr~~a~~**ont** être menées en plusieurs phases) devr~~a~~**ont** être compatible**s** avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement (document n°3).

1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non-interdites à l'article 1AU-1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non-interdites à l'article 1AU-1 dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une **ou plusieurs** opérations d'aménagement ~~concernant la totalité de la zone~~ et dès lors qu'elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement (document n°3).
- Le stationnement d'une caravane isolée « en garage mort » sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

1AU-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- L'aménagement de la zone 1AU devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3) ~~se faire par la création d'une voie de desserte interne ouverte à la circulation automobile à créer. Cette voie devra permettre à terme la liaison (au moins à sens unique) entre la rue de la Foire aux Vaches et la rue du 19 mars 1962 via l'emplacement réservé n°8, comme indiqué aux Orientations d'Aménagement (document n°3).~~
- Aucune construction ne pourra prendre directement accès sur la rue de la Foire aux Vaches, le chemin de Cestre ou le chemin de Derrière les Granges, **sauf prescriptions contraires encadrées par les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3).**

CHAPITRE 2 : CADRAGE PROCÉDURAL

2.1 - CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En l'espèce, l'objet poursuivie par la procédure mise en œuvre porte précisément sur la modification d'articles des prescriptions réglementaires du (règlement et OAP).

La modification peut être de deux ordres : de droit commun (article L153-41 CU) ou simplifiée (articles L153-45 à 48 CU).

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsqu'elle porte sur :

- la majoration des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation, bonus de constructibilité pour mixité sociale, bonus de constructibilité pour performance énergétique et modulation de ce bonus) ;
- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la modification du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures (art. L153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme).

Ainsi, les modifications mises en œuvre dans le cadre de la modification simplifiée ne doivent pas :

- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (L.153-31 CU)
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (L.153-31 CU)
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (L.153-41 CU)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle (L.153-31 CU)
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (L.153-31 CU)
- Changer les orientations du PADD (L.153-31 CU)
- Diminuer ou majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, au sein d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles (L.153-41 CU)

Comme exposé précédemment, les modifications ne portent que sur des ajustements réglementaires, elles ne sont pas de nature à entrer dans le champ d'une procédure plus lourde d'évolution du PLU. Les justifications nécessaires sont apportées au sein du chapitre 1.

Ces modifications s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. En effet, ce dernier s'articule autour de axes principaux :

1 – Un territoire aux enjeux multiples

2 – Le projet urbain du bourg :

- Prendre le bourg ancien et ses patrimoines comme référence et conforter Saint Seine dans son attractivité et son statut de chef-lieu de canton

  Le bourg et son centre devront rester le lieu symbolique et de référence de la commune. À ce titre, ils sont au cœur du projet urbain. La mixité des fonctions urbaines du bourg et la possibilité de développer des activités compatibles avec l'habitat seront assurées afin de conforter la commune dans son statut d'ancien chef de lieu de canton à travers un développement des commerces de proximité, des services et des équipements ainsi qu'à travers une offre diversifiée de logements.

  La mise en valeur du coeur du bourg, de ses espaces publics et de ses patrimoines ainsi que le respect des harmonies et équilibres en place devront être compris comme un objectif d'aménagement et de développement. Les particularités du bâti local devront être respectées et seront une référence pour les restaurations et constructions futures. Le coeur du village actuel est aussi une référence dans l'espace. Le développement du bourg sera recherché dans et en continuité de l'enveloppe bâtie actuelle. Cela encouragera une meilleure intégration des habitants futurs à la vie locale.

  La mixité des fonctions urbaines n'est pas remise en cause, au contraire, le projet a vocation à admettre une mixité de destination via l'accueil d'habitat et activités. Le patrimoine architectural n'est pas modifié et les quelques percées prévues dans les nouvelles orientations d'aménagement s'inscrivent en cohérence avec les prescriptions initiales. Elles visent à concilier besoin de développement, sécurité des accessibilités et préservation des murs.

- Perpétuer l'harmonie qu'entretient le bourg avec son site et éviter un développement linéaire et désordonné

  La manière dont le bourg s'inscrit dans le relief est une caractéristique forte de la commune. Celui-ci se trouve blotti autour de son Abbatiale sur une terrasse en fond de vallée. Aussi, les coteaux qui entourent le bourg et surplombent les constructions existantes doivent être compris comme une limite naturelle à l'urbanisation. Ne pas transgresser les hauteurs du bâti existant et le caractère dominant de l'Abbatiale est d'autant plus important que ces coteaux sont exposés et que chaque versant de la vallée offre de nombreux panoramas et points de vue remarquables sur le versant opposé. Certaines vues qui s'offrent sur le village sont des plus saisissantes. Par ailleurs le bourg n'a pas ou très peu connu d'urbanisation linéaire ou en rupture. Aussi, il garde une structure très cohérente. Une logique de développement purement linéaire le long des routes existantes est donc à éviter au-delà des limites actuelles du village. Afin d'éviter un allongement des distances, un éparpillement de l'habitat et un recours systématique à l'automobile, la priorité est donc donnée à un principe d'urbanisation en épaisseur. Cette approche permettra également une valorisation et une sécurisation des entrées et traversées de bourg.

  L'emprise des zones urbanisables n'est pas modifiée par la présente procédure. La sécurisation des traversées du bourg reste une thématique intégrée dans les modifications puisque le maintien d'un cheminement piétonnier sécurisé (distinct de la trame viaire) est prévu dans les OAP.

- Assurer la qualité du cadre de vie et des paysages

  Enveloppé de vergers, de parcs et de jardins clos de murs de pierre édifiés dans la continuité du bâti, le bourg de Saint Seine bénéficie d'un écrin de verdure bien constitué qui lui offre une subtile transition avec la nature environnante et participe à la qualité du cadre de vie et des paysages. Dans le village, le parc de l'abbaye, les ruisseaux et les espaces verts qui les bordent forment de véritables « respirations » dans le tissu urbain qu'il conviendra de maintenir. La qualité et la simplicité des espaces publics, animés d'alignements d'arbres ou de fleurissements linéaires, participent à l'intérêt des espaces urbains et seront à perpétuer. De même l'eau qui sourde en tout point du bourg et anime les espaces publics est à valoriser. C'est une caractéristique forte de ce pays de sources. A cela, s'ajoutent les équipements (notamment de sports et loisirs) de la commune dont le développement devra rester possible. La liaison piétonne vers et entre ces équipements sera à rechercher. Cet objectif de qualité du cadre de vie et des paysages additionné à ceux de préservation du patrimoine et de maitrise de l'urbanisation va dans le sens d'une affirmation de l'intérêt touristique et de l'attractivité de la commune (propice au développement d'activités).

Comme exposé ci-avant les éléments de patrimoine du PLU ne sont pas modifiés. Les prescriptions réglementaires s'agissant de la préservation des paysages sont renforcées, les OAP de la zone prévoit la préservation des éléments bocagers entourant le mur de clos.

- **Avoir une approche de développement du bourg afin d'assurer une urbanisation cohérente et intégrée à court, moyen et long terme.**

  Afin d'éviter durablement une déstructuration du bourg et d'assurer une urbanisation maitrisée, le présent projet urbain entend imaginer le développement futur de manière prospective. L'urbanisation future sera donc pensée, à court comme à long terme dans le respect des principes vus précédemment. Celle-ci sera échelonnée dans le temps et maitrisée dans sa forme. Au-delà d'une reconquête de l'espace urbain actuel, le développement futur du bourg se fera au sein d'espaces pleinement intégrés au bourg pour la bonne intégration des futurs habitants et le respect des paysages. Ce développement comblera en priorité des espaces interstitiels et s'appuiera sur des limites constituées (murs, boisements…). Aussi, l'urbanisation future s'appuiera le plus possible sur un réseau viaire cohérent dans la continuité des voies existantes en créant de nouveaux itinéraires (notamment pour le piéton).
  Enfin, sur les pourtours du bourg, des écrans végétaux seront à constituer, là où ils n'existent pas encore afin de ménager un paysage sensible et de parfaire l'intégration des constructions futures.

  Le cheminement piéton prévu dans les OAP initiales est maintenu, la trame viaire de la zone d'aménagement a certes été repensée mais les principes mis en avant ne sont pas modifiés, au contraire, les OAP sont améliorées pour prendre en compte l'emplacement réservé n°9 inscrit à l'Est de la zone (et permettre ainsi un bouclage secondaire de la voirie).

2.2 – BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DU PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du PLU au plus tard six ans après l'approbation du PLU ou lors de la délibération ayant décidé de sa modification.

Cette analyse est effectuée au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. Elle peut inclure notamment le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales :

« Le maire d'une commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale présente au conseil municipal ou à l'assemblée délibérante, au moins une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes.
Le rapport rend compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols sont atteints.
Le rapport donne lieu à un débat au sein du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante. Le débat est suivi d'un vote.
Le rapport et l'avis du conseil municipal ou de l'assemblée délibérante font l'objet d'une publication dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 2131-1.
Dans un délai de quinze jours à compter de leur publication, ils sont transmis aux représentants de l'Etat dans la région et dans le département, au président du conseil régional ainsi que, selon le cas, au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre ou aux maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ainsi qu'au président de l'établissement public mentionné à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme.
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise notamment les indicateurs et les données qui doivent figurer dans le rapport ainsi que les conditions dans lesquelles l'Etat met à la disposition des collectivités concernées les données de l'observatoire de l'artificialisation. »

Le rapport de présentation du PLU ne dresse pas d'indicateur permettant d'assurer le suivi de l'évolution du PLU, parti est donc pris de s'appuyer sur les possibilités de développement qu'offrent encore la trame urbaine (tant en renouvellement au sein de la zone U, qu'en extension au sein de la zone 1AU). En effet, les éléments de patrimoine identifiés au titre du PLU restent préservés, le territoire n'a aucun que peu d'artificialisation (environ 1608 m² d'après le portail de l'artificialisation des sols).

Comme exposé préalablement, la commune n'a pas connu l'essor démographique escompté du fait principalement d'un manque de terrain à bâtir mobilisable pour du logement. En effet, les principales conditions de développement du territoire s'appuient sur :

- Une zone 2AU qui doit faire l'objet d'une évolution du PLU pour être ouverte à la constructibilité
- D'une zone 1AU qui fait l'objet d'un projet de développement sur une partie de son emprise, mais qui est figée depuis plusieurs années compte-tenu des conditions d'aménagement imposées.

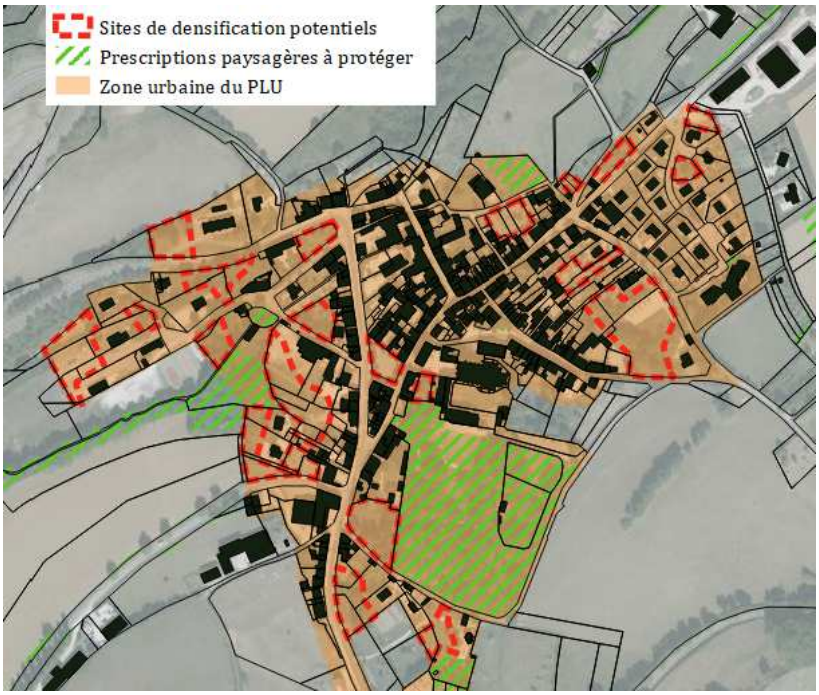
- D'une zone urbaine qui présente encore des opportunités de renouvellement

Ainsi, depuis les données mobilisées en 2008 au titre du PLU, la Commune n'a enregistré qu'une faible croissance démographique (moins de 10 habitants). Il est donc nécessaire de garantir des possibilités de création de logements pour permettre une croissance démographique et maintenir un certain équilibre démographique.

Pour ce faire, trois principaux critères sont à prendre en compte :

- Les capacités de logements mobilisables par le renouvellement : il s'agit d'estimer le nombre de logement réalisables en mobilisant la vacance ou le potentiel de réhabilitation. En 2019, les données INSEE permettent d'encadrer le potentiel de logements vacants. Ces données doivent être traitées avec vigilance car les logements recensés en 2019 peuvent avoir faire l'objet d'une acquisition ou d'une réhabilitation en 2022. Ainsi, les logements vacants représentent près de 18% du parc. On considère un taux de fluidité du marché nécessaire entre 5 et 6% (205*6% = 12 – 37=25), c'est donc un potentiel de 25 logements qui est à questionner. Toutefois il ne faut pas oublier le caractère très touristique du bourg et l'importance des logements de type gite (permanents ou saisonniers) qui comptent parmi les logements vacants. Il est donc raisonnable d'estimer que moins d'une vingtaine de logements sont mobilisables au sein du bourg via la vacance. Cette estimation reste encore très optimiste d'après les élus car le territoire est soumis à une certaine pression foncière et les logements vacants sont mobilisés assez régulièrement. Un point pourra être fait avec les élus pour identifier le potentiel de logements effectivement maîtrisable dans le cadre d'un travail de refonte sur les capacités de mobilisation au sein de la trame urbaine (ce travail sera a effectué en cas d'engagement d'une procédure de révision).

- Les capacités de densification, ou autrement les logements potentiellement mobilisables par détachement de lots et aménagements des fonds de jardins. Ce potentiel est estimé à environ 3.4 hectares d'après une analyse sommaire des espaces interstitiels. Il s'agit ici, sans faire d'analyse plus approfondie (ce qui sera l'objet d'une prochaine révision du PLU), d'identifier quels sont les sites les plus potentiels au sein du bourg sur lesquels peuvent être réalisés du logements. À noter que le règlement du PLU limite l'emprise au sol des constructions à 40% sur les terrains de plus de 500m², ce qui est globalement le cas de l'ensemble des emprises identifiées, restreignant les possibilités de construire (notamment si on applique les règles de recul et de hauteur). En outre, les sites identifiés sont en partie composés d'espaces végétalisés ou difficiles d'accès. Ils sont principalement localisés à l'extérieur du centre ancien où la densité et la taille du parcellaire restreignent toute possibilité de densification. Au regard des prescriptions réglementaires du PLU il est donc raisonnable d'estimer un potentiel de 3.4 hectares pour environ 40 logements.



- En extension au sein des zones de développement 1AU et 2AU. La zone 2AU ne pourra être ouverte qu'après une procédure d'évolution du PLU, il s'agira alors de justifier que les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine et de la zone 1AU ne permettent plus de répondre aux enjeux de développement du territoire. En l'état, seule la zone 1AU présente un potentiel de logements qui n'est pas encadré par le PLU. Pour mémoire la zone présente une surface d'environ 1.57 hectare. Le potentiel mobilisable au sein de cette zone reste à faire et permet de couvrir les besoins de développement du bourg sur les prochaines années.

Il ressort des éléments du bilan que la Commune a besoin de mobiliser du logement supplémentaire pour accueillir de nouveaux habitants et assumer son rôle d'ancien chef-lieu de canton dans la poursuite des orientations du PADD. Les emprises nécessaires mobilisables au sein du bourg sont pour le moment jugées suffisantes pour répondre à ces enjeux, d'autant qu'une partie de la zone 1AU est en passe d'être aménagée.

L'opportunité de réviser le PLU afin de le mettre en compatibilité avec les objectifs du SRADDET en cours de modification (pour intégrer les enjeux de la loi climat et résilience) sera à définir en temps utiles une fois ce document approuvé. Quoi qu'il en soit les modifications engagées à travers la présente procédure de modification simplifiée ne sont pas de nature à modifier outre mesure l'équilibre global du document.

CHAPITRE 3 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES NORMES SUPÉRIEURES

3.1 – CADRAGE PRÉALABLE

Les dispositions relatives aux évaluations environnementales des documents d'urbanisme ont été renforcées par la loi du 07/12/2020 portant accélération et simplification de l'action publique.

La réalisation d'une évaluation environnementale est conditionnée aux incidences du projet sur l'environnement. Ainsi l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme stipule que les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans le cas où elles prévoient des changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'autorité environnementale a été saisie sur la demande de cas par cas, elle a rendu son avis par décision n°BFC-2023-3629 en date du 11/01/2023 et décidé de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale.

3.2 – ÉVALUATION DES IMPACTS DE LA PROCÉDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente notice expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude approfondie lors du PLU de 2012 qui a conclue en l'absence d'impact du projet sur l'environnement. Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel de la commune, en dehors du bourg depuis le PLU approuvé.

D'une manière générale, les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas susceptibles d'avoir des impacts éventuels sur l'environnement dans le sens où il s'agit de modifier à la marge les règles concernant :

- La possibilité d'aménager la zone 1AU en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- La modification des conditions de desserte, lesquelles prévoient toujours le maintien d'une circulation véhicule et piétonne sécurisée.
- La possibilité d'effectuer des percées dans le murs de clos, ces dernières étant déjà admises par le PLU. A noter que le PLU permet ainsi d'encadrer la règle de base en limitant les percées au nombre de deux (au nord pour la percée piétonne et au sud pour l'accès de la parcelle).
- La préservation des éléments bocagers autours du mur de clos

Les évolutions permettent globalement d'assurer le développement du bourg en continuité immédiate de la trame urbaine et dans le respect des enjeux et principes de préservation mis en avant dans le PADD.

La préservation des éléments bocagers autours du mur de clos constituent également une mesure supplémentaire en faveur du paysage.

LE RESPECT DE LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme issus de sa version modifiée par l'ordonnance n°2020-745 du 17/06/2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit, si besoin, être rendu compatible avec les documents de normes supérieures (notamment le SCOT) dans un délai de trois ans selon l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme.

La notion de compatibilité n'a pas de définition juridique précise, mais ses contours ont été à de nombreuses reprises affinés et définis via différentes jurisprudences. Ainsi, la notion de compatibilité permet de s'écarter de la règle, dans la mesure où le projet n'est pas contradictoire avec les orientations ou principes fondamentaux mis en avant et que cela contribue à leur réalisation même partiellement (le Conseil d'Etat dans ses différents arrêts fonde ainsi le principe de non contradiction et de non contrariété avec les options fondamentales du schéma).

Conseil d'Etat du 15/12/2017 : "qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives [le projet ne rentre pas dans ces cas], ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs ; il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent".

En d'autres termes, la notion de compatibilité induit que les décisions retenues ne fassent pas obstacle aux orientations générales du schéma. L'incompatibilité ne pourra être manifeste qu'en cas de digression substantielle vis-à-vis des orientations générales du schéma.

Bien entendu, la présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables sont compatibles avec celles du SCOT, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.

D'une manière générale, les modifications apportées au PLU sont compatibles avec les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT approuvé le 19/12/2019 :

- Saint Seine l'Abbaye est identifiée en tant que pôle d'équilibre pour lequel une densité brute de 12 logements à l'hectare est attendue (une densité optimisée de 18 logements à l'hectare est également mise en avant). Il est précisé que la procédure de modification simplifiée n'a pas pour objet de modifier à la densité prévue au sein de la zone, seule la modification des dispositions liées à l'obligation d'opération d'ensemble (et les modifications annexes qui y sont liées) sont modifiées. La procédure se heurte au PLU actuel de la commune, lequel ne fixe aucun objectif chiffré de production de logement tant dans le PADD, que dans les OAP. Seul le rapport de présentation expose un potentiel principe de création d'environ 20 logements (en indiquant qu'il s'agit un exemple de mise en œuvre) et il n'est pas du ressort de la modification simplifiée d'encadrer la densité, ce qui constituerait alors une modification des possibilités de construire (augmentation ou diminution) soumise à enquête publique.

- Le SCOT impose la préservation du maillage bocager entourant les communes du sud-ouest du territoire en précisant que tout projet d'extension des villages disposant de haies bocagères veillera à maintenir ce maillage afin de préserver la fonctionnalité écologique globale du secteur. La Commune de Saint Seine l'Abbaye est expressément visée dans l'exemple graphique proposé et un maillage bocager à préserver est identifié au sein de la zone d'extension (confère encadré ci-contre). Toutefois bien que présentant des enjeux mis en avant au titre du SCOT, la présente procédure de modification simplifiée ne peut être utilisée pour réduire l'emprise de la zone (pour préserver à titre d'exemple la langue végétalisée identifiée au nord de la parcelle qui fait l'objet d'un détachement) sans remettre en cause l'équilibre de l'opération et réduire les droits à bâtir. La compatibilité du PLU devra être assurée sur ce point lors d'une mise en compatibilité éventuelle. Quoi qu'il en soit, les auteurs du PLU ont cherché à traduire cet objectif autant que faire se peut dans le cadre de la modification des OAP en imposant notamment la préservation du couvert bocager présent le long des murs de clos.



- Il s'agit également de valoriser les éléments de patrimoine ne faisant pas l'objet de protection. Les principaux éléments de patrimoine identifiés sur la zone 1AU sont limités. Seuls le mur de clos qui fait l'objet d'une préservation au titre du patrimoine paysager et des orientations d'aménagement et de programmation. Les modifications apportées s'appuient sur les objectifs initiaux du PLU et permettent d'encadrer les possibilités de percements.

- L'entrée de ville à l'Est du territoire (au droit de la zone 1AU) est jugée qualitative au titre du PLU et doit être préservée. L'aménagement du secteur, aura une incidence moindre du fait de la présence du couvert végétalisé présent à l'Est qui permettra d'intégrer les futures constructions.

Commune de SAINT SEINE L'ABBAYE









PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
DOCUMENT N°1

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du :

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :

Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE p.4

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGER p.7

A- Situation du territoire communal p.8
A-1 Une situation riche d'atouts p.8
A-2 Le territoire communal p.9
A-3 La situation communale à travers le temps p.10
B- Le site de Saint Seine p.11
B-1 Une commune entre Montagne et Haut Auxois p.11
B-2 Géologie, sols et terroir p.15
B-3 Géographie du terroir communal p.17
B-4 L'occupation des sols et ses évolutions p.18
B-5 Données environnementales p.19
B-6 Risques et contraintes p.21
C- Le Paysage p.23
C-1 Les entités paysagères p.23
C-2 Le végétal: élément structurant du paysage p.25
C-3 Repères et panoramas p.28
C-4 Ambiances paysagères p.30

CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL p.31

A- Cadre urbain p.32
A-1 Quelques éléments d'histoire p.32
A-2 Evolution urbaine p.34
A-3 Grand et petit patrimoine p.44
A-4 Particularités du contexte et des paysages urbains p.48
B- Cadre architectural p.50
B-1 Matériaux et couleurs p.50
B-2 Essai de typologie du bâti p.52

SOMMAIRE

CONTEXTE SOCIO–ECONOMIQUE p.54

A- Démographie p.55
A-1 Evolution de la population p.55
A-2 Nature de l'évolution p.56
A-3 Evolution comparée p.56
A-4 Composition de la population p.57
A-5 La composition des ménages p.58

B- Habitat p. 59
B-1 Evolution du parc de logements et de sa composition p. 59
B-2 Age des logements p.60
B-3 Type et occupation des résidences principales p.60

C- Economie p.62
C-1 La population active p.62
C-2 Nature de la population active p.63
C-3 Les échanges domicile-travail p.64
C-4 Un chef lieu de canton aux portes de l'aire urbaine de Dijon p.65
C-5 Les commerces et services p.66
C-4 Les diverses activités p.67
C-4 Le tourisme p.67

D- Equipements et structures intercommunales p.68
D-1 Equipements routiers et transports p.68
D-2 Equipements scolaires p.68
D-3 Equipements socioculturels, sportifs et touristiques p.68
D-4 Equipements administratifs et services p.69
D-5 Structures intercommunales p.69

SOMMAIRE

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P. L. U. p.70

A- Parti d'aménagement p.71
A-1 Loi Solidarité et Renouvellement Urbain p.71
A-2 Objectifs Communaux et justification du projet d'aménagement et de développement durable p.72
B- Zonage et règlement p.76
B-1 Les zones U*rbaines* p.76
B-2 Les zones A U*rbaniser* p.79
B-3 La zone A*gricole* p.82
B-4 La zone N*aturelle* p.84
B-5 Tableau récapitulatif des surfaces p.86
C- Autres dispositions du P.L.U. p.87
C-1 Loi Paysage p.87
C-2 Emplacements réservés p.89
C-3 Annexes sanitaires p.90
C-4 Sites archéologiques p.90
D- Mise en œuvre du P.L.U. p.92
D-1 Impact du P.L.U. sur l'environnement p.92
D-2 Mise en valeur des milieux p.93
E- Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme p.94
E-1 Lois d'Aménagement et d'Urbanisme p.94
E-2 Servitudes d'utilité publique p.95

ANNEXES

P R E A M B U L E

L'article L.123-1 définit le plan local d'urbanisme.

*Article L.123-1 : **Les plans locaux d'urbanisme** exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1°) Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 1°) Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 14) " Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. "

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

(L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 12, 2°) " Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ". et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales;

12° (L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 17) Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif " ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée " ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

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.

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 et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

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

L'article R.123-1 du code de l'urbanisme précise que " *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques.*

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques "

Le rapport de présentation (art. R.123-2) :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

***

La commune de SAINT SEINE L'ABBAYE a prescrit, par délibération du 18 mai 2006, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

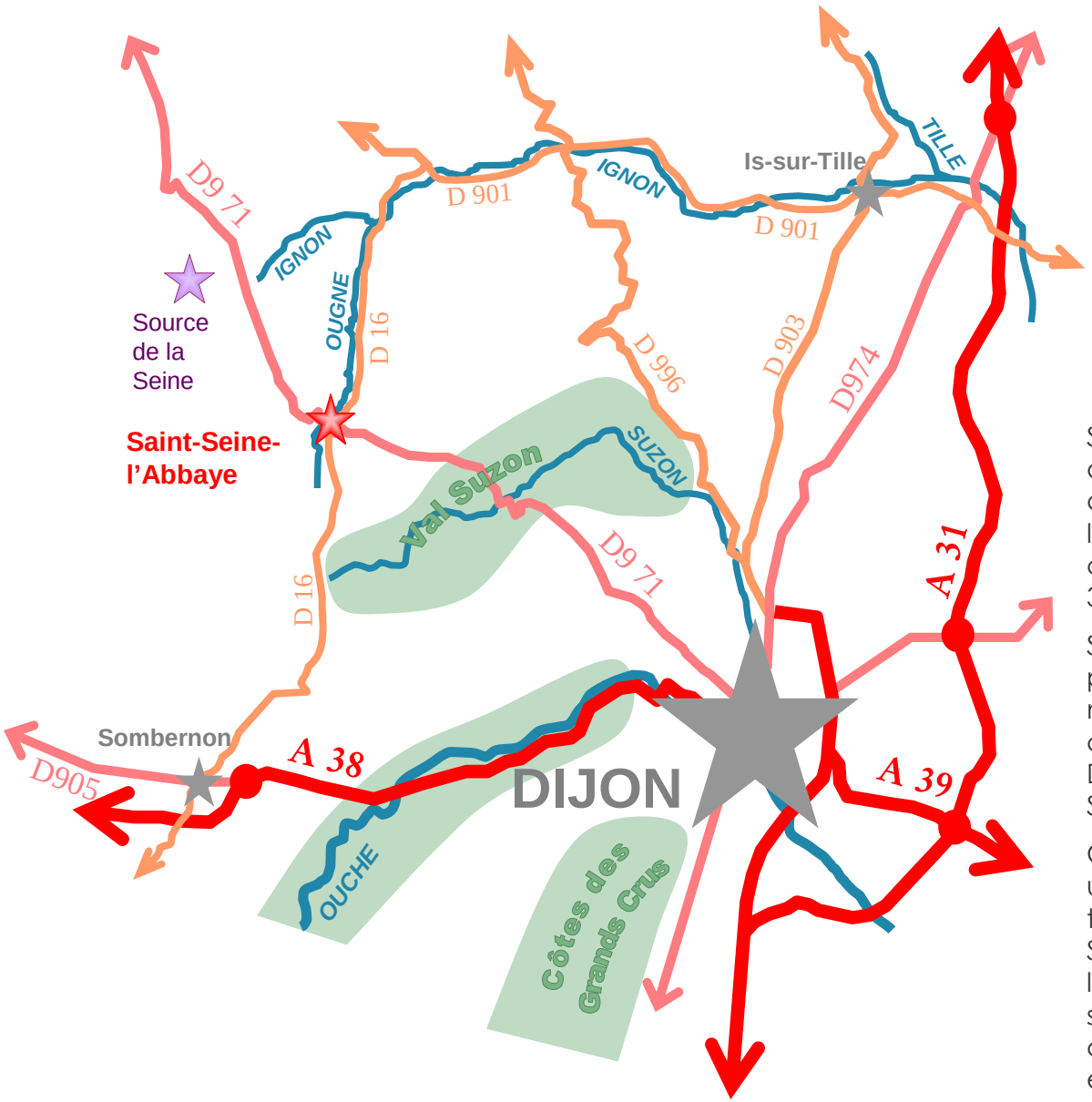
La présente élaboration a pour objectif de définir et de maîtriser le développement communal, de définir un réel projet de développement, de prendre en compte et préserver l'environnement et la qualité du cadre de vie communal.

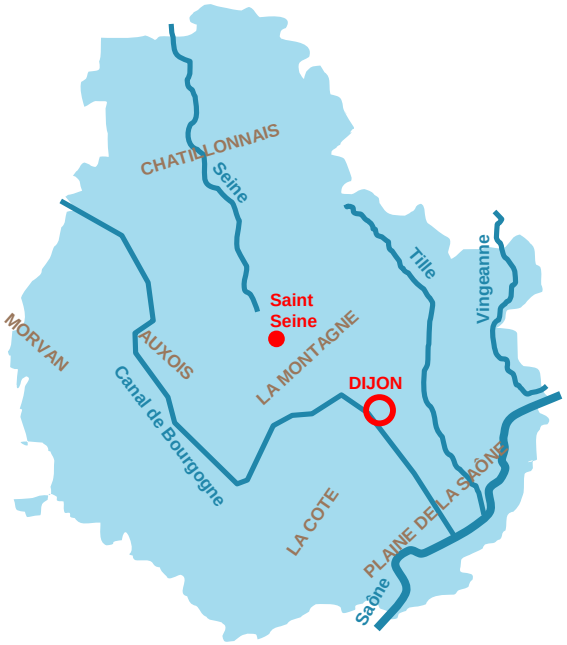
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PAYSAGER



A- Situation du territoire communal

A-1 Une situation riche d'atouts





Saint-Seine-l'Abbaye est une commune de Côte d'Or située au cœur géographique du département. Cette commune de l'arrondissement de Dijon est le chef lieu d'un canton regroupant vingt communes et environ 3200 habitants.

Saint-Seine-l'Abbaye est principalement desservie par la route départementale 971, ancienne voie nationale 71 de Paris à Dijon via Troyes. Elle est au carrefour de cette voie et de la D16 (reliant les D901 et D905) qui se croisent au sein du bourg de Saint Seine.

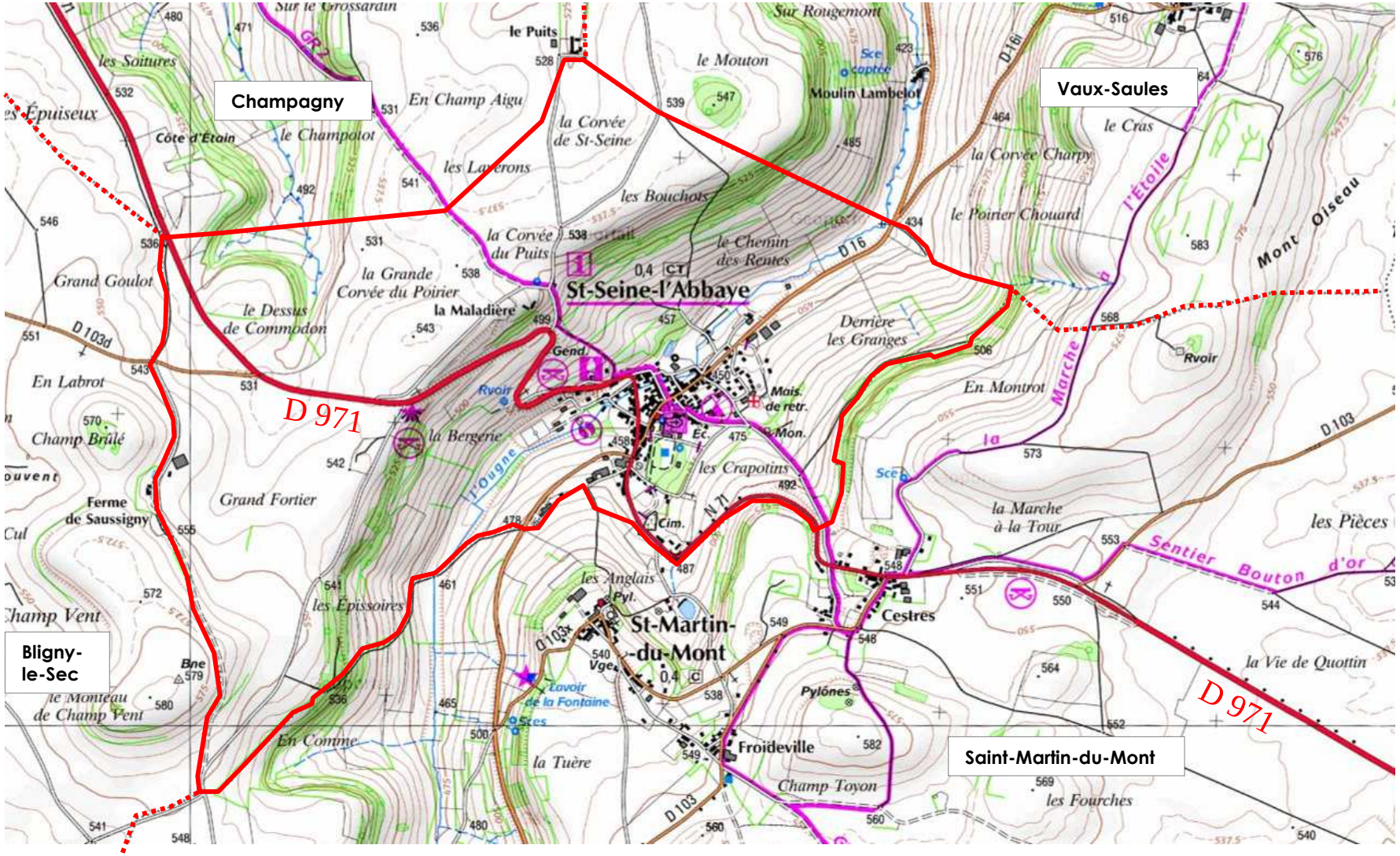
Cette commune de la Montagne de Dijon offrant un cadre de vie remarquable au cœur d'un territoire à potentiel touristique (source de la Seine…) bénéficie également de la proximité de la capitale régionale. Saint Seine n'est en effet située qu'à 27 kilomètres au nord-ouest de Dijon, centre d'une agglomération de 250 000 habitants et premier pôle urbain de Bourgogne.

A-2 Le territoire communal

Saint-Seine-l'Abbaye occupe un territoire de taille très modeste recouvrant une superficie d'environ 384 hectares. Il observe grossièrement la forme d'un trapèze d'une petite base de 1.6 km, d'une grande base de 3.5 km et d'une hauteur de 1.6 km.

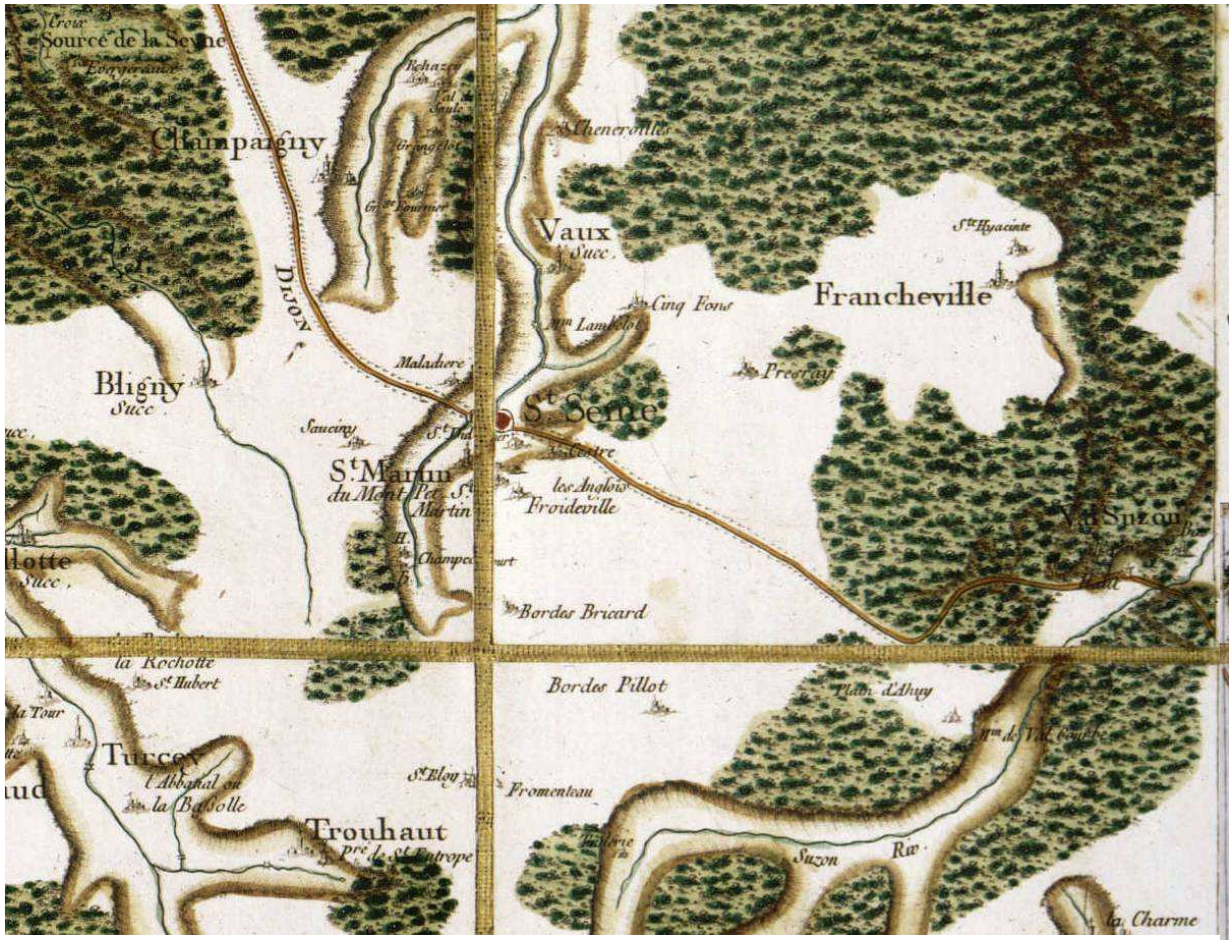
Ce territoire se divise approximativement en deux, selon un axe sud-ouest/nord-est, entre un plateau calcaire et la vallée de l'Ougne (petit affluent de l'Ignon). L'occupation humaine de ce territoire se concentre au sein du bourg, excentré au sud-est du finage et blotti au creux de la vallée. De plus, Saint Seine compte un écart: La Maladière, faisant face au bourg sur le rebord du plateau.

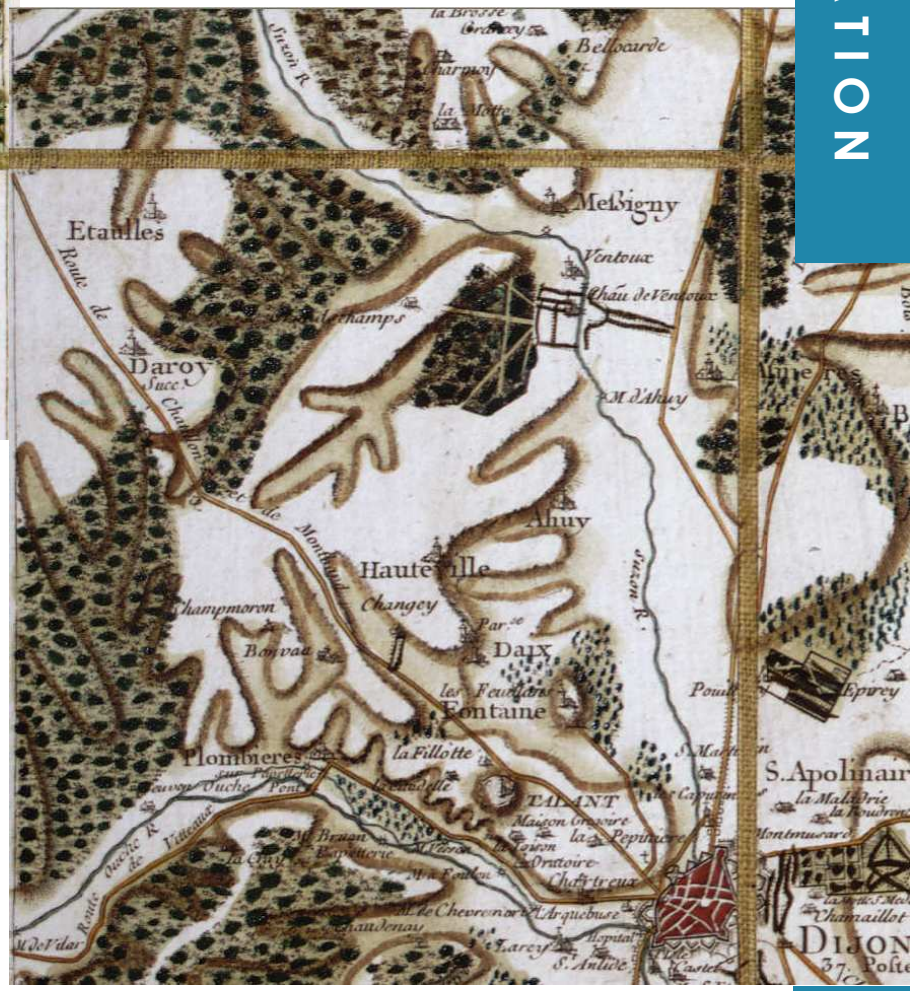
Ce territoire est structuré par la RD 16 qui suit la vallée de l'Ougne et la RD971, ancienne voie royale de Troyes à Dijon, qui traverse perpendiculairement cette vallée.



A-3 La situation communale à travers le temps

A travers le temps, la situation de la commune connaît, à de nombreux points de vue, une certaine permanence.
La carte de Cassini du XVIIIème siècle (ci-contre) montre la commune au cœur d'un « élargissement » de la vallée de l'Ougne et au sein d'un plateau largement déboisé. Saint Seine semble même être au centre d'un système de défrichement et de mise en culture médiéval.





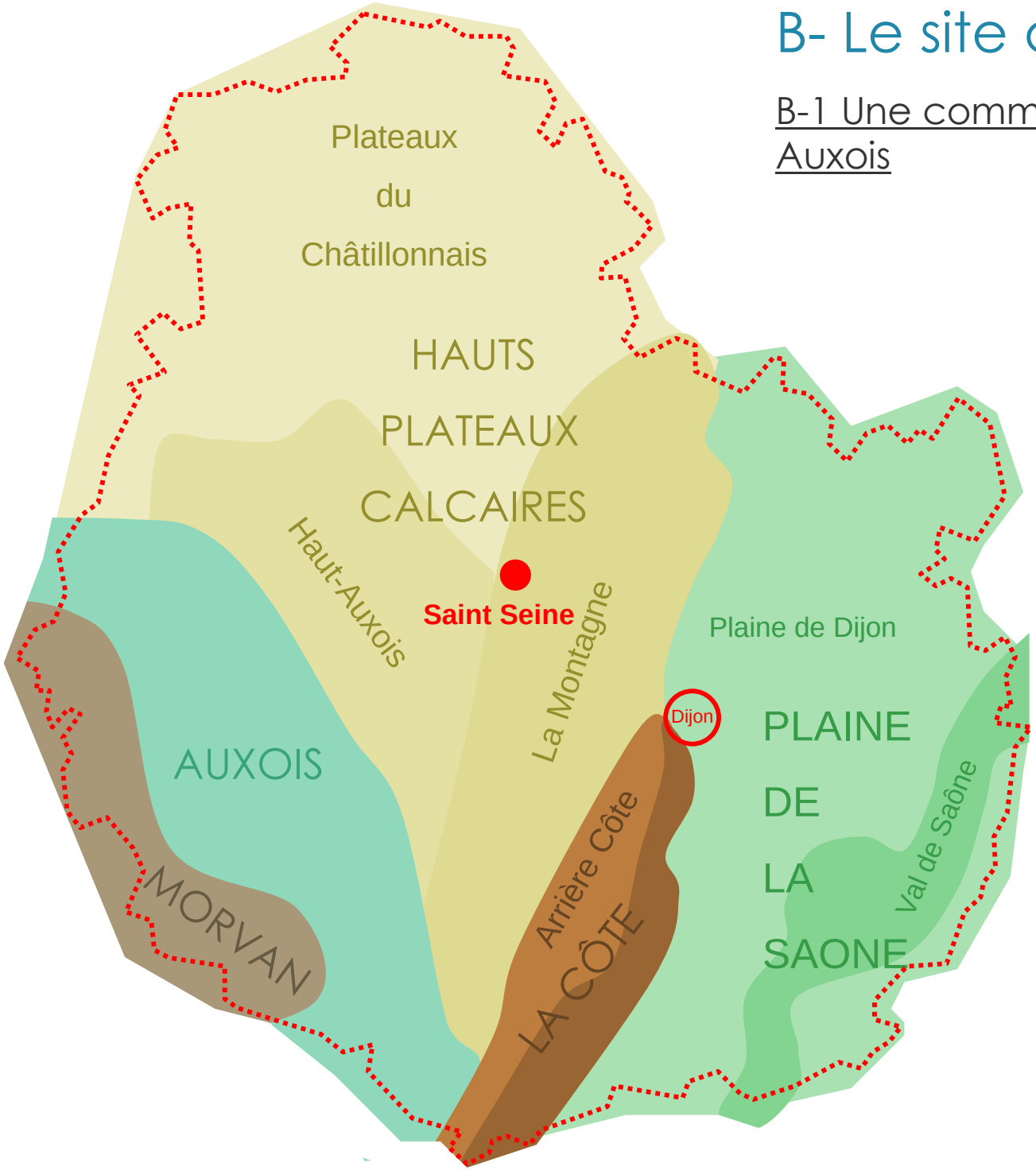
Le bourg est en effet le pivot d'une vaste « clairière » gagnée de loin en loin sur la forêt par le biais de hameaux et d'écarts qui parsèment le plateau et rayonnent autour de lui.

La commune est ici identifiée comme chef lieu de paroisse (alors que Vaux ou Bligny apparaissent comme succursales). L'agglomération est identifiée comme un bourg notable enclos, sinon fortifié. Ce bourg se trouve sur la voie royale (qui sera route impériale, puis nationale) dite de Troyes à Dijon ou de Paris à Dijon. Cette voie est alors bordée d'alignements d'arbres et file droit à travers la vallée.

On remarque une chapelle « St Didier » isolée à l'entrée sud-est du bourg et la Maladière, établissement charitable (possédant sa chapelle) qui accueillait les malades en dehors des murs de la ville, au nord-ouest sur le rebord du plateau. Le ruisseau de l'Ougne est parcouru de moulins dont un se trouve sur le territoire communal, légèrement en aval du bourg.

B- Le site de Saint Seine

B-1 Une commune entre Montagne et Haut Auxois



Saint-Seine-l'Abbaye, autrefois appelé Saint Seine en Montagne se trouve sur le « seuil » de Bourgogne. Seuil, c'est-à dire plateau de 500 à 600 m d'altitude, entaillé par de profondes vallées, ligne de partage des eaux, réservoir d'où jaillissent la Seine et plusieurs affluents de l'Yonne et de la Saône. C'est le passage du bassin de Paris au bassin bressan, entre Vosges et Morvan, emprunté par les voies de communication romaines ou modernes.

Le seuil de Bourgogne donne sur trois régions naturelles. Saint Seine a la particularité de se trouver à la rencontre de ces trois régions ayant comme point commun d'appartenir à un pays de hauts plateaux calcaires.

Au Nord commence, à 500 m d'altitude, le plateau du Châtillonnais. Il appartient à la première grande cuesta du bassin de Paris, constituée par les calcaires dures Jurassiques.

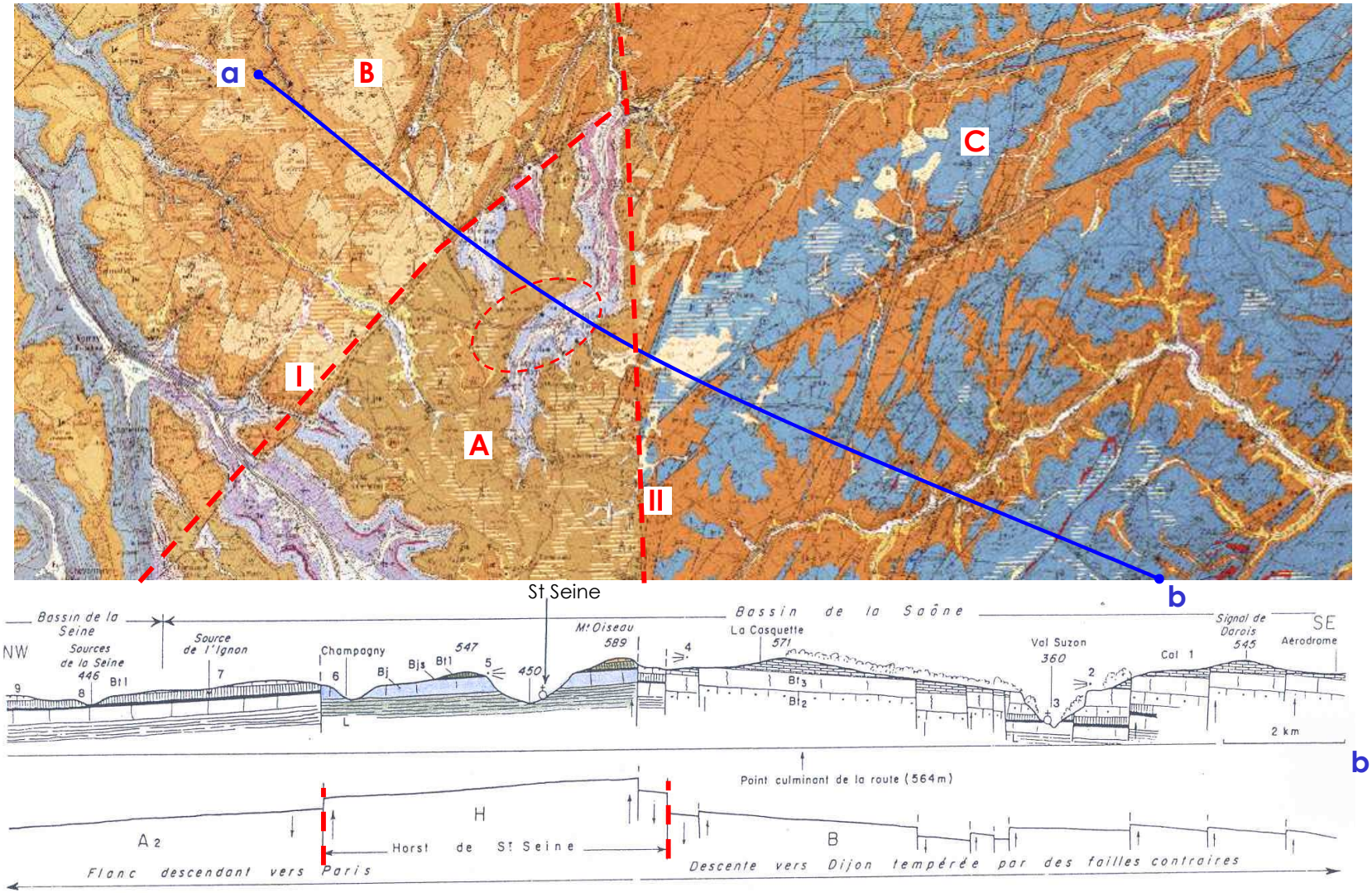
Au Sud-Ouest apparaissent les premières vallées verdoyantes et humides du Haut-Auxois, creusées dans les marnes et argiles du Lias. Les plateaux calcaires dominent à près de 600 m, tandis que les vallées s'abaissent jusqu'à 350 m.

À l'Est, les calcaires du Jurassique moyen et supérieur de la Montagne sont entaillés de combes profondes, de vallées sèches, affectés de nombreuses failles et inclinés de plusieurs degrés vers le Sud-Est. Ils s'abaissent vers Dijon et la plaine de la Saône, c'est-à-dire sur la terminaison du fossé tectonique bressan.

La carte géologique divise très nettement le territoire en trois parties dont les caractères lithologiques et structuraux spécifiques sont si accusés qu'ils induisent trois géographies bien différentes. « Saint-Seine » est la carte des trois pays ou paysages du seuil de Bourgogne, au point de rencontre des trois domaines du Châtillonnais, de l'Auxois et de la Montagne.

HORST DE SAINT-SEINE-L 'ABBAYE PORTE DU HAUT-AUXOIS (A)

Baulme-la-Roche, Saint-Seine-l'Abbaye, Turcey, Saint-Hélier,... Un triangle de profondes vallées verdoyantes et de plateaux à plus de 550 m d'altitude, couverts par la grande culture. Sur la carte, des teintes violacées, symbole des marnes et argiles liasiques largement affleurantes, coiffées par le brun des calcaires bajociens. C'est déjà le terrain du Haut-Auxois, qui apparaît en coin dans le seuil de Bourgogne, grâce à l'érosion. Ce triangle forme le horst de Saint Seine, c'est-à-dire une portion de croûte terrestre qui est restée stationnaire ou s'est soulevée tandis que, de chaque côté, de part et d'autres de failles, les compartiments voisins s'abaissaient. Il correspond en effet à un compartiment tectonique soulevé entre deux systèmes de failles, celui de Bligny-le-Sec (I) au Nord-Ouest, et celui de Panges (II), à l'Est. Sur ce horst, dessiné sur la coupe, le plateau calcaire, moins épais, a été démantelé



et les marnes du Lias, très vulnérables à l'érosion, ont été profondément affouillées par les eaux météoriques, tandis qu'au nord-ouest et à l'est, ces eaux et le karst qu'elles ont creusé, s'enfoncent dans les profondeurs des puissantes assises calcaires abaissées par failles.

Les vallées de l'Ougne, de l'Oze et de la Drenne, s'ouvrent dans le Toarcien et le Pliensbachien. À mi-pente, ou au tiers supérieur du versant, les deux bancs de calcaire domérien et de « schistes carton » toarciens, forment un ressaut souligné sur la carte par un filet de couleur lorsqu'affleure le calcaire. Au sommet, le « Calcaire à entroques» du Bajocien affleure en falaises et forme plateau. Une couronne d'éboulis et de feuillus masque le contact calcaire sur marnes. Les marnes du Lias sont partout couvertes par des formations argileuses résiduelles, des éboulis et des colluvions divers.

Sur les plateaux proches de Saint-Seine-l'Abbaye, les marnes du Bajocien supérieur et le calcaire «Hydraulique» bathonien subsistent encore en quelques petites buttes-témoins caractéristiques (Monteau de Champ-Vent, Mont Oiseau…). Ainsi, le territoire du horst de Saint Seine présente en lui-même un contraste géologique et paysager saisissant : d'une part, le haut plateau, sec, aux terres brun-rouge cultivées et parsemées de dalles calcaires ou « laves », défendu par un rempart de falaises et de bois de feuillus, occupé seulement par quelques petits villages isolés ; d'autre part, la vallée aux riches pâturages, argileuse, humide, jalonnée de nombreuses sources, drainée par une rivière et peuplée de villages cossus et nombreux.

PLATEAU DU CHÂTILLONNAIS (B)

Très rapide évolution du paysage au Nord-Ouest de l'accident tectonique (faille) de Bligny-le-Sec (I) : brusquement, les vallées deviennent étroites, les falaise plus hautes et dominées de barres rocheuses. La prairie cède la place à la forêt sur tout ou partie du versant. Des « combes » boisées, étroites et profondes, incisent le plateau, que la forêt envahit également. L'altitude des sommets s'abaisse progressivement vers le Nord-Ouest où elle est inférieure à 500 m.

Mais un caractère du pays oriental (A) subsiste: les plateaux restent secs et chaque vallée a sa rivière. Tous les traits nouveaux du paysage sont déterminés par le changement de terrain : sur la carte, les bruns qui correspondent aux calcaires bajociens et bathoniens se sont généralisés et les teintes violacées du Lias n'apparaissent plus qu'au fond de la vallée de l'Oze et de la Grande-Combe de Blessey : les failles de Bligny-le-Sec ont abaissé les couches de plusieurs dizaines de mètres au Nord-Ouest (coupe ab). Sur les versants, les calcaires bajociens sont au niveau des argiles toarciennes du horst de Saint-Seine et le plateau, beaucoup plus puissant, comprend, en outre, les trois formations calcaires dites «Hydraulique» (J2a) «Chanceaux» (J2aC) et « Oolite blanche » (J2b). Le « Comblanchien » (J2b-c) apparaît même sur les sommets nord. L'abaissement régulier du plateau vers le Nord-Ouest résulte de celui des couches qui plongent de un à quelques degrés vers le centre du bassin de Paris.

Tels sont les terrains du Châtillonnais : vastes plateaux calcaires, en grande partie boisés ; vallées étroites, parallèles, orientées au Nord-Ouest, drainées grâce à l'affleurement ou la proximité des argiles du Lias dans les talwegs, et des marnes du Bajocien à l'amont; sources et marais de pente sur les versants, à hauteur de ces marnes peu perméables lorsqu'elles sont altérées. Ainsi jaillissent les sources de la Seine et de l'Ignon.

LA MONTAGNE (C)

À l'Est du horst de Saint-Seine-l'Abbaye, le changement est encore plus important et brusque. Il est même spectaculaire à Baulme-la-Roche. Le système de failles de Panges (II) abaisse de 80 à 150 m les couches à l'Est. Il ne s'agit pas d'une dénivellation topographique : l'altitude du plateau reste la même, proche de 600 m. Mais cette surface, témoin de la pénéplaine tertiaire, tronque un système de gradins défailles : les calcaires du Bathonien supérieur et du Callovien de la Montagne sont abaissés au niveau des argiles toarciennes ou des calcaires bajociens du horst occidental (A).

Tout ici est calcaire et, dans une bien moindre mesure, calcaréo-argileux.

Sur la carte (page 12), les calcaires calloviens et oxfordiens, en bleu, apparaissent en placages et en buttes sur les calcaires bathoniens et bajociens, en brun, qui constituent un plateau de 80 à 100 m d'épaisseur. Le « Comblanchien » (J2b-c) surtout, calcaire homogène et massif du Bathonien, épais de 60 m, impose sa facture au dispositif: reliefs en plateaux partagés entre la forêt, la grande culture, les friches résiduelles, la pelouse naturelle et les bosquets de pin noir ; vallons et vallées de toutes profondeurs mais toujours étroits et la plupart du temps secs, boisés, encombrés d'éboulis et dominés par des falaises et autres affleurements rocheux ; réseau hydrographique très réduit et karst très développé,... L'essentiel de l'écoulement des eaux est souterrain.

Mis à part l'Ouche et l'Ignon qui coulent au nord et sud de la feuille, une seule petite rivière, le Suzon, traverse la Montagne dans la vallée la plus profonde, au talweg le plus proche de l'écran souterrain qui arrête toute infiltration : le Lias marno-argileux. L'écoulement, d'ailleurs, n'est permanent que sur une partie de son cours.

La Montagne est, par contre, le domaine des longues rivières souterraines. Près de 50 km de galeries drainées, organisées en trois réseaux, ont été topographies et l'exploration se poursuit. Dans le détail, la Montagne apparaît comme un puzzle de terrains variés. Non seulement les calcaires de la série jurassique sont divers, mais le terrain est très faillé. Marnes, calcaires délitables, calcaires massifs, purs, dolomitiques, argileux, ferrugineux, sont juxtaposés par failles. En outre, les couches plongent de plusieurs degrés vers le Sud-Est, mais il y a autant, sinon plus, de failles à rejet vertical contraire à ce mouvement, que de failles d'effondrement dans cette direction. Ainsi, malgré l'abaissement régulier des plateaux de 600 à 300 m du seuil de Bourgogne à Dijon, il en résulte une répétition de la mosaïque lithologique de plateau en plateau, du Nord-Ouest au Sud-Est.

Au sud-est la Montagne disparaît à la faveur de la FOSSE TECTONIQUE BRESSANNE. Une faille fait disparaître en profondeur les terrains calcaires du jurassique. S'ouvre un nouveau paysage, une nouvelle entité géologique : la plaine de Dijon, en marge de celle de la Saône, à moins de 300 m d'altitude, sur le fossé bressan.

Source: BRGM

B-2 Géologie, sols et terroir

J2a : (Jurassique) Bathonien inférieur. Calcaires fins type «Hydraulique»

30 m (SE, Dijon) à 45 m (présents sous forme de buttes témoins sur les hauteurs de St Seine)

J1b: (Jurassique) Bajocien supérieur. Marnes à huîtres («Ostrea» acuminata), (5 à 8 m environ).

Alternance de calcaires plus ou moins argileux et de marnes lumachelliques gris-bleu, jaunâtres ou ocre par altération, à stratification horizontale. Marne : tendre, en couches de un ou quelques décimètres. Calcaire dur mais délitable, en bancs plus fréquents et plus épais (plusieurs décimètres) dans la moitié supérieure. Globalement plus calcaire qu'argileux. Très fossilifère, avec petites huîtres caractéristiques

J1a : (Jurassique) Bajocien. «Calcaire à entroques» (environ 40 m).

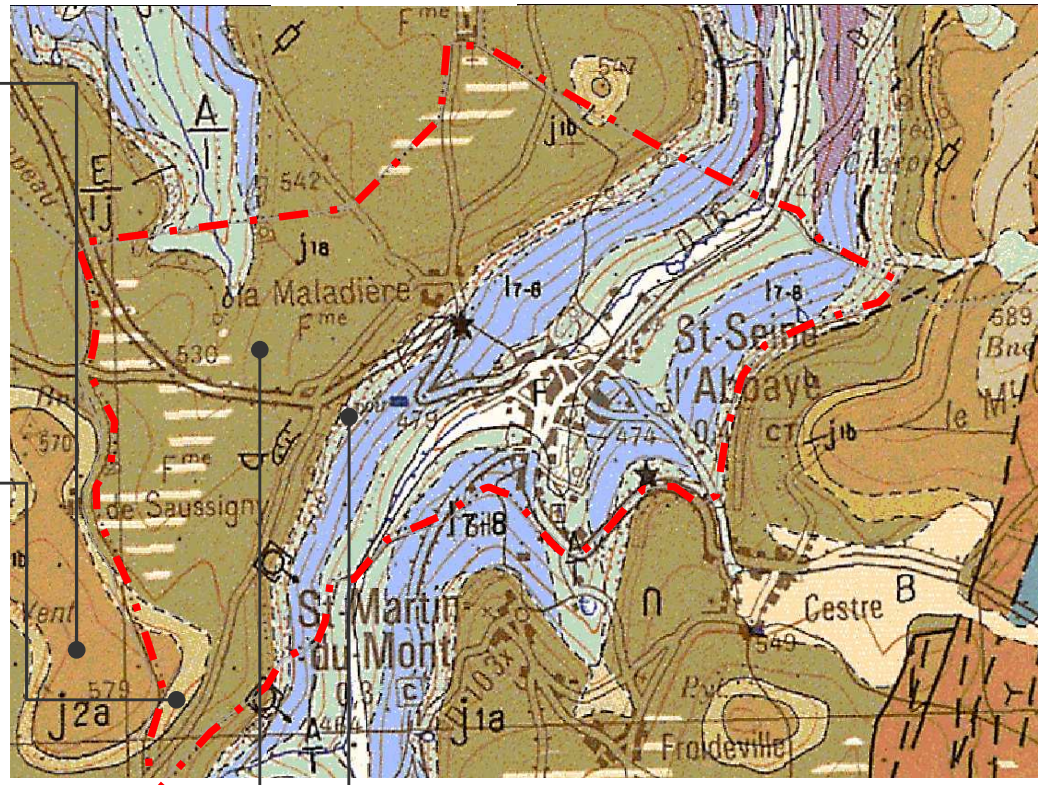
Ces calcaires forment le socle du plateau qui couvrent la moitié nord-ouest du territoire de Saint Seine.

Il s'agit d'une formation résistante de calcaire gris à beige, brun, jaunâtre, rouille par altération, compact, plus ou moins grossièrement organodétritique, à petites pelotes rousses (foraminifères encroûtants: nubéculaires).

Calcaire de très faible porosité mais fissuré, karstique, perméable en grand, non filtrant, aquifère. L'arrêt de l'infiltration se fait à la rencontre de la couche argileuse I7-8 sous-jacente. L'eau reparait dans le vallon et l'écoulement se produit vers les sources situées à la base des éboulis E/lj.

Ce calcaire constitue une pierre à bâtir de qualité autrefois extraite dans de très nombreuses carrières. Cette extraction faisait l'objet d'une activité intense au 13e siècle.

Risques: Possibilité de contamination des eaux du karst et donc des sources périphériques par infiltration des polluants libérés en surface. En bordure de plateau, fauchage, éboulement et glissement sur l'argile I7-8. Effondrements (rares) sur vides karstiques.



E/lj : Éboulis (plusieurs mètres et parfois plus de 10 m).

Eboulis sur marnes du Lias des niveaux de base du Bajocien. Représentation par une teinte particulière, proche de celles du Lias.

Ils forment des terrains assez chaotiques, escarpés et d'exploration malaisée. En conséquence ils sont couverts par une végétation dense, arbustive et arborescente qui couronne de feuillus les prairies des versants liasiques.

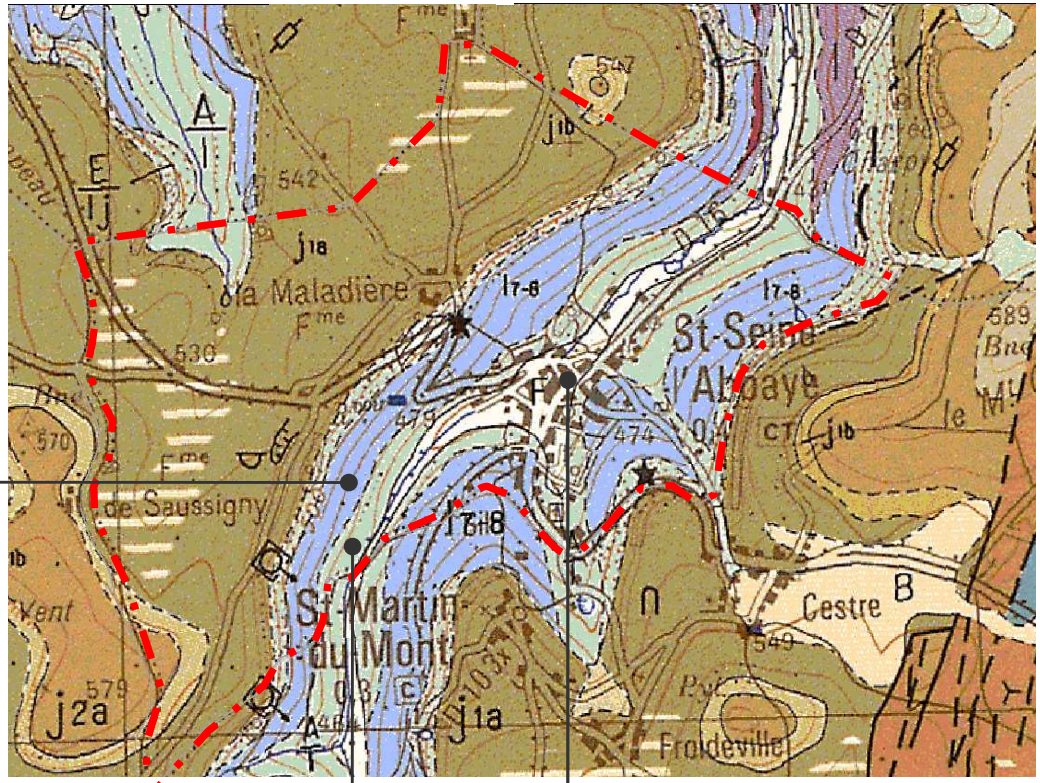
Risques: Des éboulis E sont encore actifs et non stabilisés tant sont encore abrupts les versants de certaines « combes » accidentées de falaises. Dans le domaine E/lj, le phénomène est accompagné de glissements sur les argiles d'altération détrempées du Lias.

I 7-8: (Lias) Toarcien. «Schistes carton», marnes à bélemnites (60 à 65m, dont 5 à 10m de «schistes carton» à la base).

Les marnes et argiles variées, de perméabilité très faible, forment un écran efficace contre toute infiltration (et pollution) profonde. L'eau ruisselle en surface ou dans ou sous les formations superficielles. Les calcaires fissurés et altérés y sont perméables et plus ou moins aquifères. Alimentés par le ruissellement sur I7-8, ils donnent naissance à de petites sources. D'autres sources jaillissent sous les éboulis et systèmes glissés provenant du niveau j1a.
Ces terrains offrent de vastes versants frais et verdoyants drainés par de nombreux ruisseaux. Ils présentent une couronne supérieure d'éboulis (E/lj) quasi continue caractérisée par des mouillères, ravinements et loupes de glissement.
Cet espace se distingue par des prairies dominantes ou exclusives dans la partie amont des vallées, avec maille bocagère très large, interrompues en aval par des cultures plus abondantes sur les versants les mieux exposés. Une masse forestière couvrent les éboulis supérieurs, à la naissance des vallons.
Cette argile était autrefois exploitée pour tuiles et briques en Auxois.

Végétation: Prairies permanentes à brome dans les parties hautes des versants, à fromental plus bas, modifiées par le pâturage; mouillères à Equisetum telmateia; haies bocagères à flore relativement variée et frêne dominant; forêt en chênaie mixte eutrophe. Couronne forestière de la base des falaises bajociennes.

Risques: Dégradation des sols et érosion du manteau dues aux effets de l'alternance dessiccation-engorgement et aux excès d'eau météorique; effets des fortes sécheresses sur la végétation par manque de ressource profonde; migration lente et quasi constante du manteau vers l'aval, accentuée par les interventions humaines; tassements différentiels et glissement des ouvrages sur les pentes un peu accentuées; réseau routier en réfection constante; sinistres sur les constructions dus à la dessiccation des marnes lors des fortes sécheresses.



A/I : Manteau argilo-caillouteux des versants (1à plusieurs mètres).

Produits argilo-caillouteux d'altération du substrat. Il est particulièrement épais, et dans ce cas cartographié. Il s'agit d'un terrain semi-perméable sur lequel le ruissellement n'apparaît qu'en période très humide, lorsque le manteau est gorgé d'eau.
Le ruissellement sous-cutané en temps normal est perceptible de certains points de vue par des indices de ravinements. Des fentes de retrait sont favorables à l'infiltration rapide en fin de période sèche. Présence de plans de glissement à la base.

F : Alluvions anciennes

Au cœur du fond de vallée on trouve des alluvions indifférenciées, souvent constituées par un limon tuffacé sur gravier calcaire, sableux ou argileux. Terrain perméable ; aquifère pérenne mais peu épais sur Lias

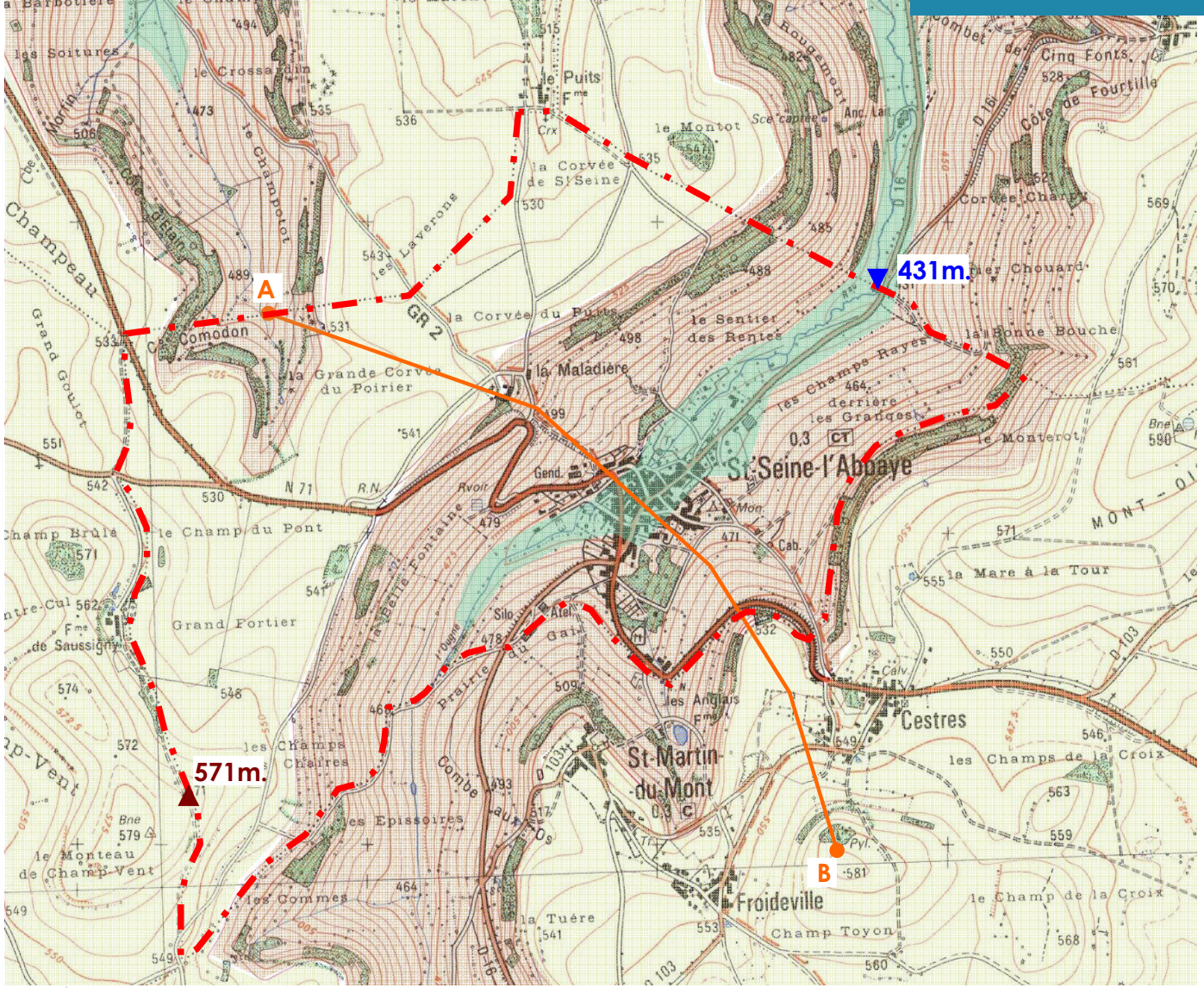
Source: BRGM

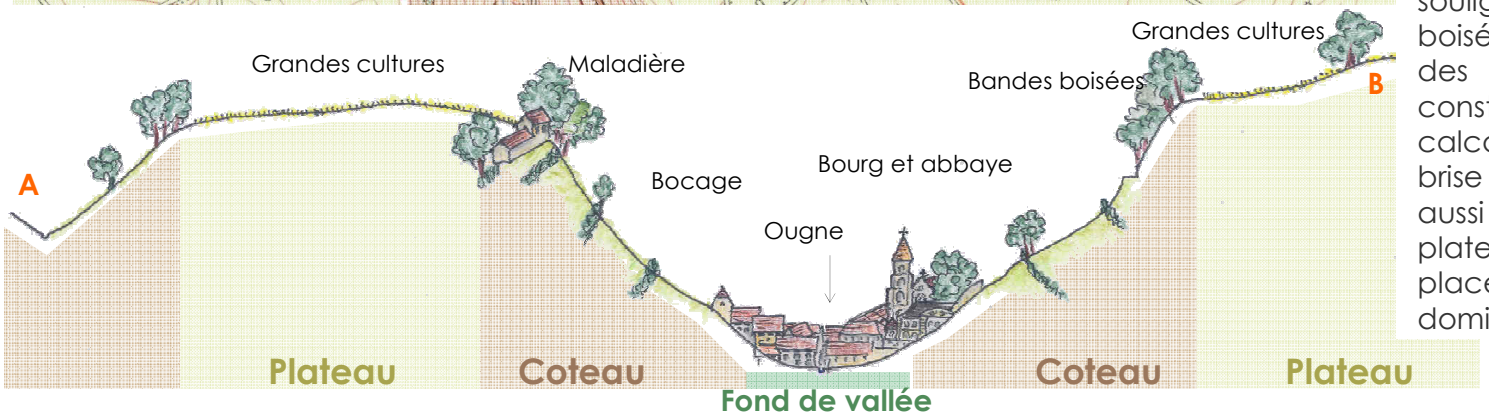
B-3 Géographie du territoire communal

La géographie est l'expression directe de la géologie vue précédemment.

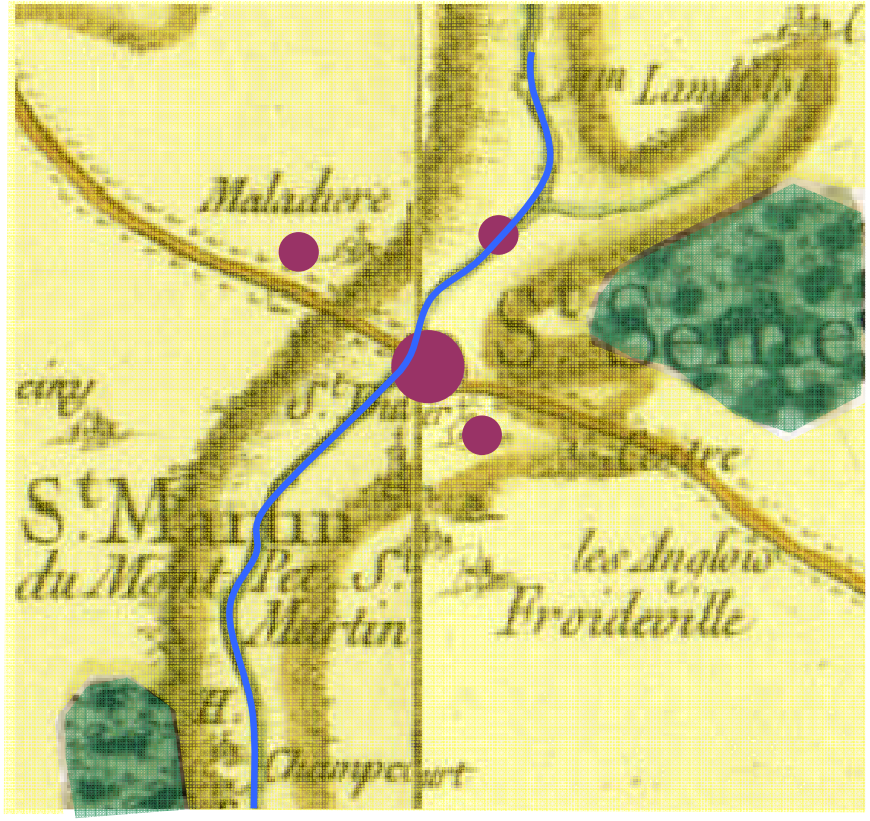
Le bourg prend place au fond de la vallée de l'Ougne sur une petite terrasse exondée bordant la rive droite de la rivière. Ici plusieurs fonds de talwegs (ou combes) convergent pour former comme un « renflement » du fond de vallée dans lequel le bourg s'inscrit admirablement. Les coteaux (plus pentus au nord-ouest) sont essentiellement couverts de pâtures et de reliquats de haies . Ils offrent encore un paysage verdoyant de bocage. Ces coteaux sont des terrains argileux. Ici , l'eau qui s'est infiltrée dans les calcaires perméables du plateau rejaillit en toutes parts, faisant de Saint Seine un Pays de sources où le culte de l'eau est intimement lié à l'histoire et à l'identité communale.

Dominant la vallée, le plateau calcaire sec, défriché depuis le Moyen-Age, est offert aux grandes cultures intensives. Le passage entre plateau et vallée est clairement lisible, souligné par un ourlet de bandes boisées. Celles-ci se sont installées sur des sols difficilement exploitables constitués des éboulis de la table calcaire qui porte le plateau et se brise aux abords de la vallée. C'est aussi sur ce rebord, à l'interface du plateau et de la vallée que prend place la Maladière dont la silhouette domine la vallée et le bourg.





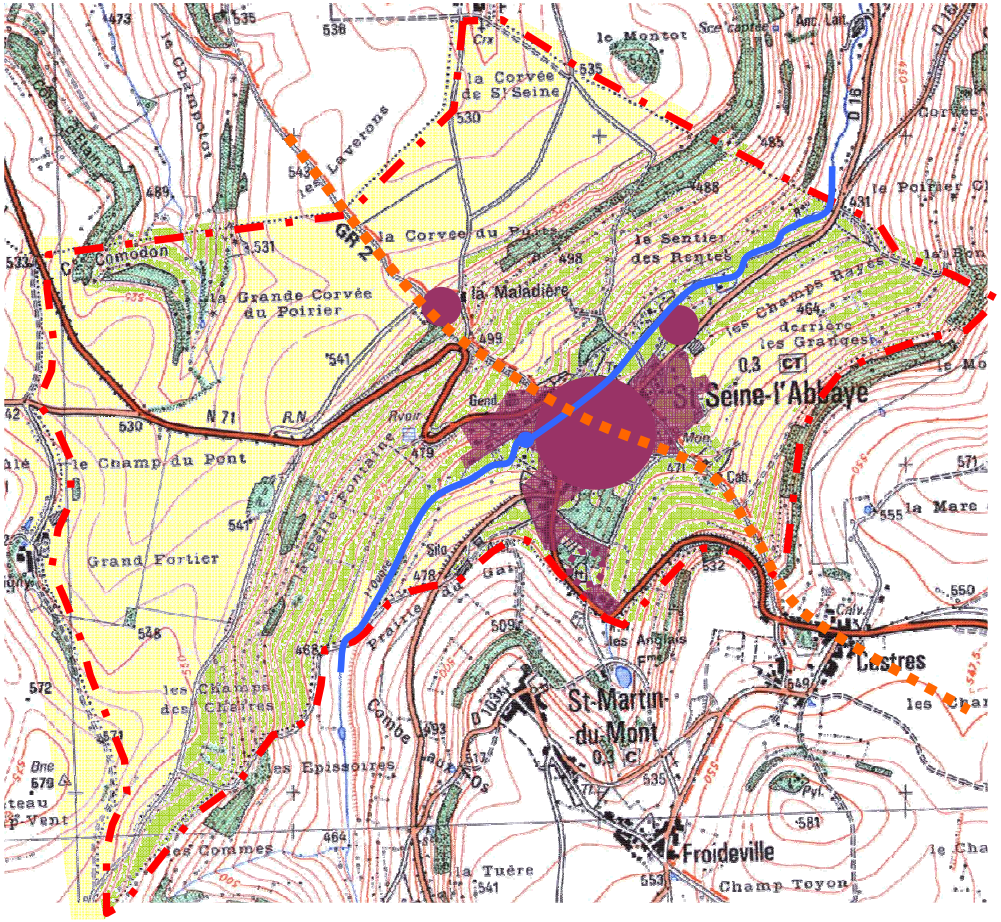
B-4 L'occupation des sols et ses évolutions



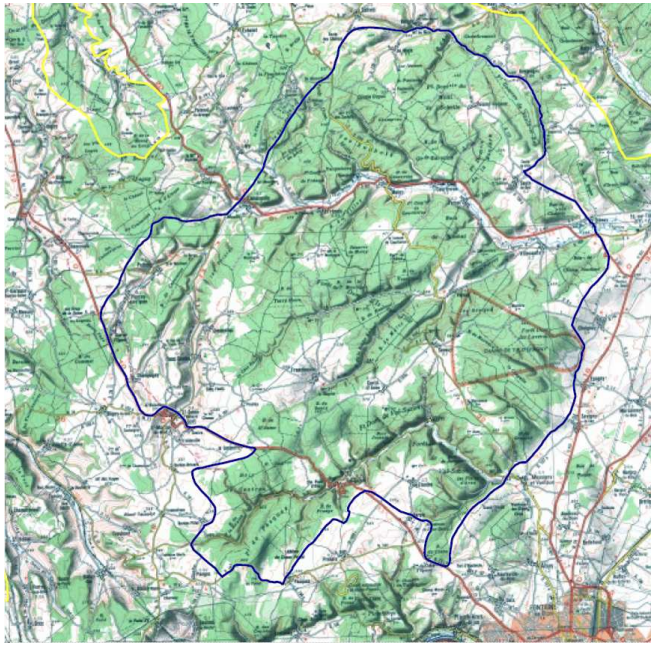
Bois
Labours, grandes cultures
Pâtures, surfaces en herbe
Bâti
Extension urbaine
Hydrographie
Élément disparu
Ancien tracé de la route

L'espace de la vallée est aussi un espace bâti ou « urbain » avec la présence du bourg de Saint Seine. On note l'évolution et l'agrandissement de ce dernier particulièrement le long du nouveau tracé XIX^{ème} de la route nationale et vers le nord-est à la faveur de la création plus récente d'une zone pavillonnaire. Ainsi l'urbanisation a presque rejoint le moulin et la chapelle St Didier aujourd'hui disparue. Seul l'isolement de la Maladière demeure pleinement. Les boisements se cantonnent aux rebords de la vallée et au remarquable parc de l'Abbaye.

L'occupation des sols répond également aux caractéristiques vues précédemment et le territoire se divise en deux selon un axe sud-ouest / nord-est. Sur le plateau le parcellaire des champs est très vaste et les sols ont une vocation agricole intensive exclusive. L'espace est totalement dénudé à l'exception de quelques micro-boisements et reliques de haies (boisement s'étant réduit depuis le XVIII^{ème}). Signalons tout de même la «cuvette» donnant naissance à la vallée de Champagny vouée aux pâtures. Dans la vallée les pâtures et espaces toujours en herbes dominent toujours même si les labours ont récemment gagné du terrain. Notons qu'au XVIII^{ème} l'espace de la vallée était labouré et que les pâtures se cantonnaient aux abords immédiats des cours d'eau. La généralisation des pacages et de l'élevage dans la vallée date probablement du XIX^{ème}, cette pratique étant mieux à même de stabiliser et tirer profit de ces sols lourds et difficiles à travailler.



B-5 Données environnementales

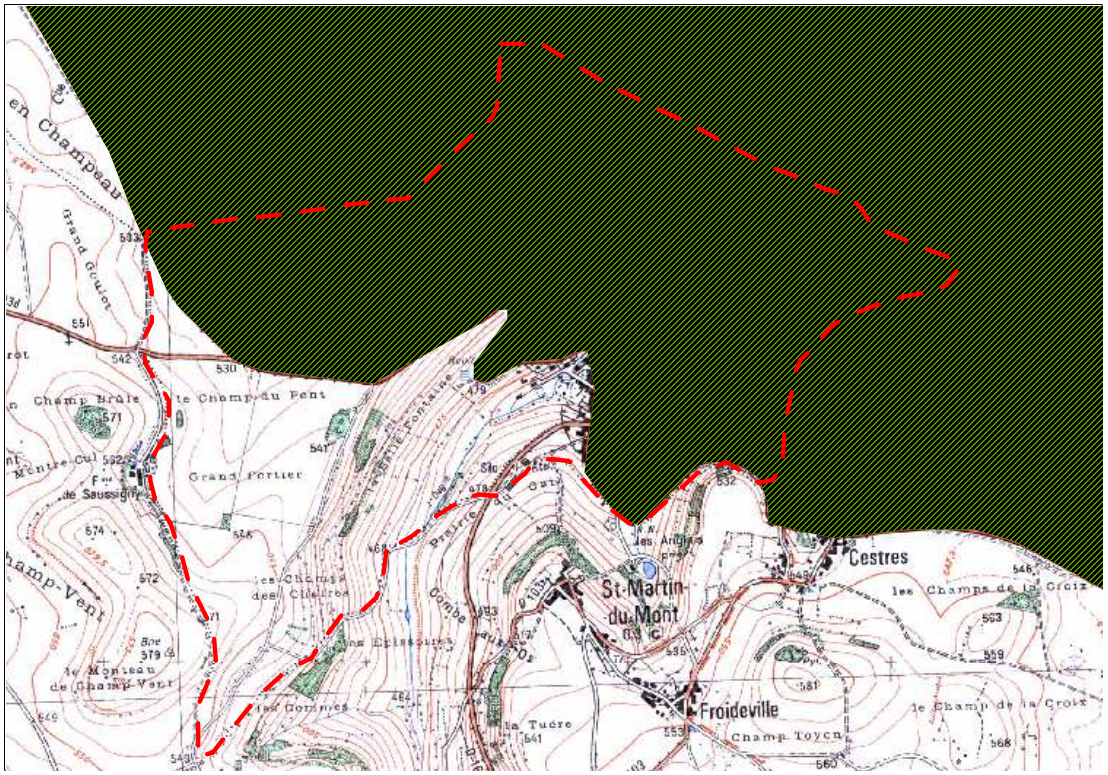


Notons d'abord que la commune est partiellement couverte par une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) de type 2 relative aux grands massifs forestiers bourguignons et leurs abords. Cette zone concerne la partie de la commune située au nord de la RD 971. Bien que la commune ne possède à proprement parler aucune forêt sur son territoire, elle recèle des milieux complémentaires. La DREAL nous fournit les informations suivantes sur cette zone:

La ZNIEFF de type2 n°0001 d'Is-sur-Tille - Val-Suzon couvre le nord du territoire communal. Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type II est un territoire composé de grands ensembles naturels (vallées, plateaux, massifs forestiers, landes, ...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Cette zone naturelle est relative à la forêt bourguignonne.

En Bourgogne on peut distinguer des forêts dominées par :



- Le chêne pubescent, sur calcaire et dans des conditions chaudes,
- Le tilleul et les érables, sur éboulis grossiers et exposition plus ou moins froide et ombragée,
- Le hêtre , avec plusieurs situations, allant d'un climat humide et tempéré à un climat montagnard,
- Le chêne pédonculé, dans les fonds de vallons profonds et froids sur calcaire,
- L'aulne, l'orme, le frêne, les saules dans les lieux humides et au bord des eaux.



Stipe penné



Chouette Tengmalm



Pelouses sèches, orchidée bouc





Prairies et milieux humides des fonds de vallées



Bois sur éboulis calcaires

De manière générale, cette zone présente une richesse d'habitats exceptionnelle : Pelouses calcaires sèches ou nombreux types forestiers liés aux conditions stationnelles variées, cette zone abrite la plupart des groupements végétaux de Bourgogne parmi lesquels les forêts de ravin ou les marais tufeux. Ces milieux inscrits dans la Directive Habitats sont à protéger en priorité.

On trouve ici des plantes rares et protégées allant du Stipe penné ondoyant sur les corniches calcaires à la Nivéole des fonds de vallon forestiers frais, cette zone est un véritable conservatoire illustrant les influences climatiques qui s'interpénètrent en Bourgogne. Le Val Suzon recèle à lui seul 17 espèces protégées.

Cet espace profite aussi d'une faune unique. Bien connue pour leurs grands cervidés, les massifs forestiers abritent aussi une faune plus discrète: Chouette de Tengmalm, Aigle botté, Chat sauvage. Les falaises sont occupées par le Faucon pèlerin, les rivières patrouillées par le Cincle plongeur en quête d'invertébrés aquatiques.

Cependant cette znieff ne fait qu'un état partiel des richesses écologiques de la commune.

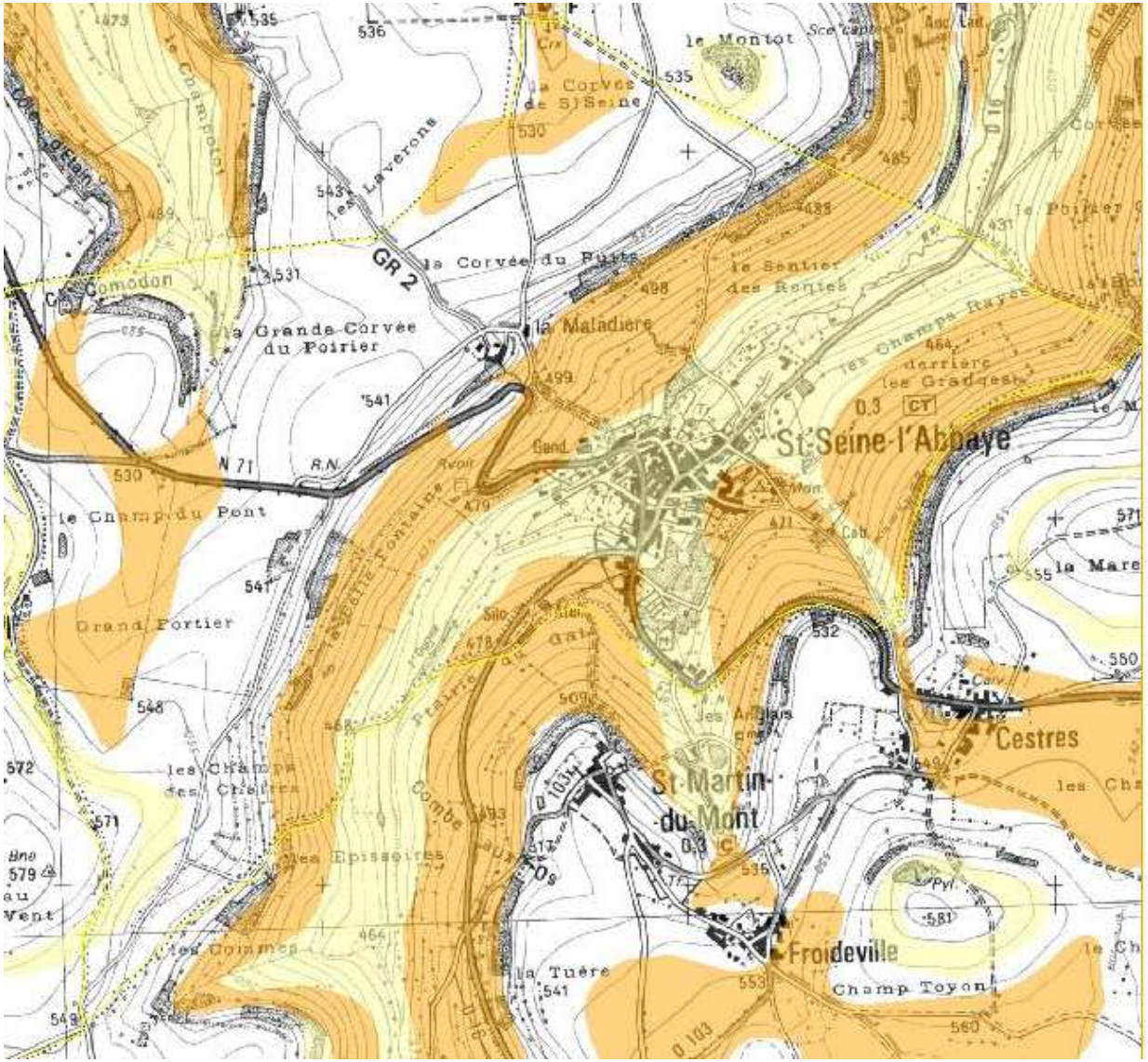
Couvrant à la fois des milieux secs et calcaires et des milieux humides et argileux la commune de Saint Seine l'Abbaye profite d'une grande biodiversité.

On notera particulièrement les boisements sur éboulis calcaires des rebords de plateaux ainsi que les pelouses calcaires à orchidées sur les hauteurs.

La vallée, grâce à la richesse du réseau hydrographique communale, recèle quant à elle divers milieux humides au sein desquels il faut signaler l'Ougne et sa ripisylve. Les espaces prairiaux sont vecteur d'une flore herbacée diversifiée. Ces prairies associées aux reliques d'un réseau de haies sont le recueil d'une faune d'insectes, oiseaux et petits mammifères et un facteur d'échanges biologiques.

Le PLU s'emploiera au maintien de la qualité de ces espaces et trames écologiques.

B-6 Risques et contraintes



ALEA DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aléa retrait-gonflement de l'argile (source : MEDAD/BRGM):

Comme nous l'avons vu la commune est concernée par d'importantes couches de marnes et d'argile. En conséquence, elle est touchée par l'aléa retrait-gonflement de l'argile. Cet aléa est tantôt faible, notamment dans le fond de la vallée de l'Ougne et dans les fonds de talwegs attenants et aboutissant au bourg, tantôt moyen au niveau des versants argileux de la vallée mais aussi sur le plateau où les limons des plateaux argileux sont les plus épais.

Ainsi le bourg de Saint Seine est entièrement touché par cet aléa.

Si cet aléa n'interdit pas la construction, il doit être pris en compte afin d'adapter le mode constructif aux contraintes de terrain (à prendre en compte par le Maître d'œuvre). La gestion des eaux pluviales devra être adaptée à ces contraintes afin de ne pas aggraver le risque.

Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement? (source www.argiles.fr):

• Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A 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.

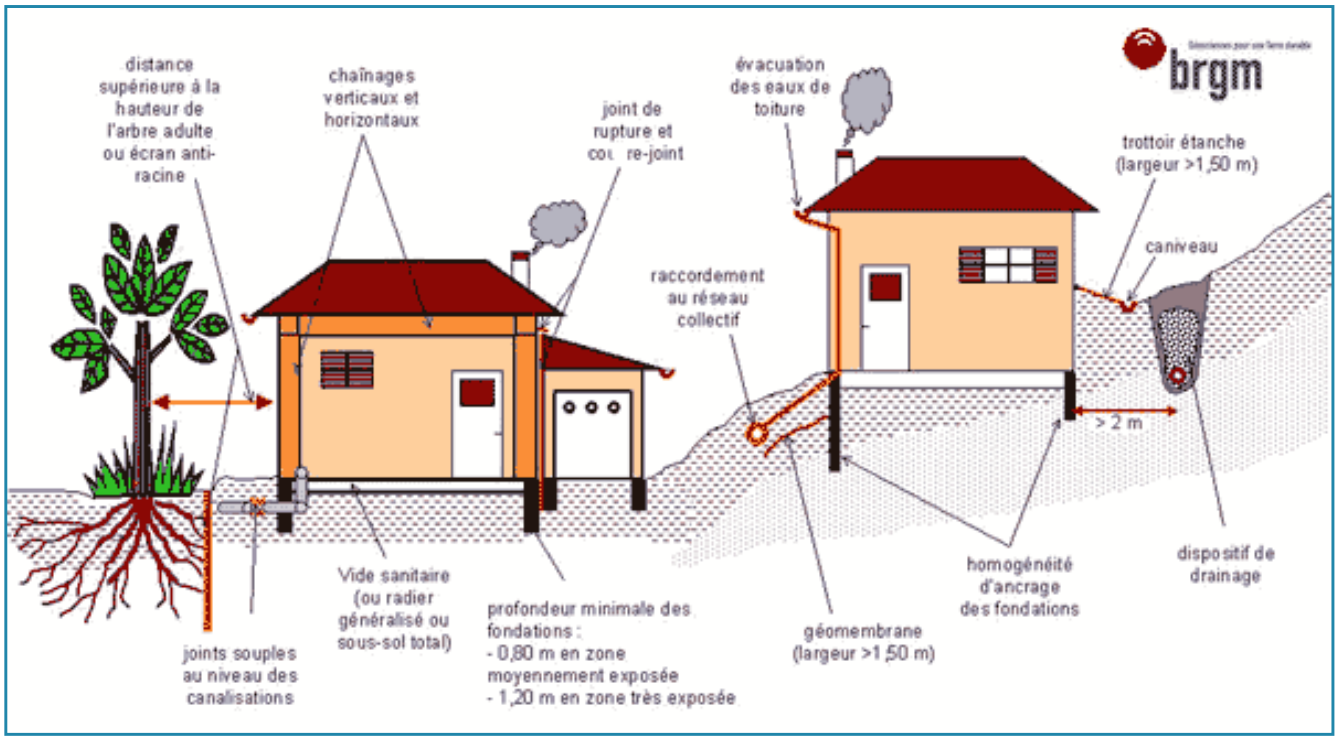
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène). En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités 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 haut et bas.

- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente 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.

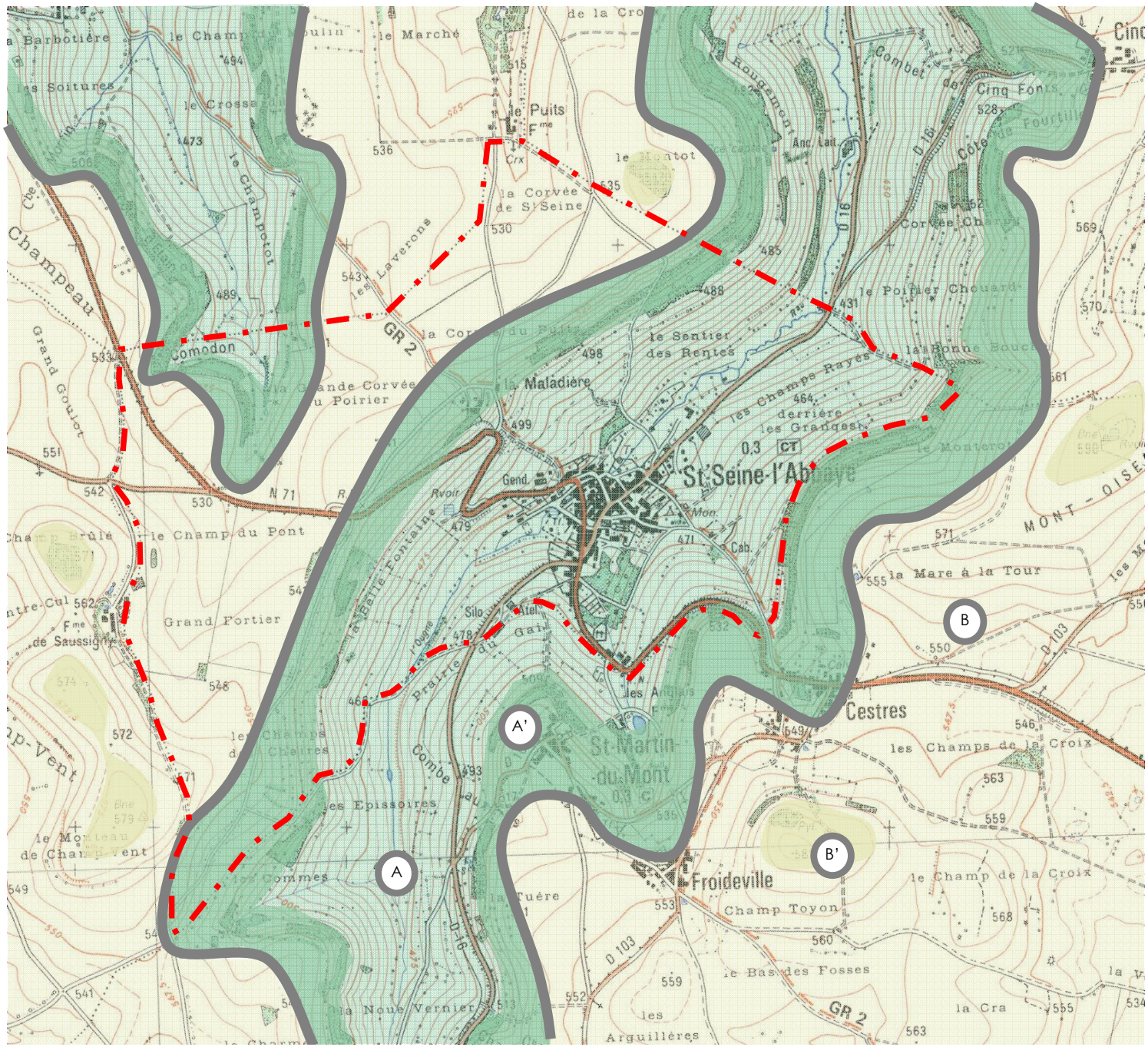
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous 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.

- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

C- Le Paysage



C-1 Les entités paysagères

Les paysages de la commune sont l'expression d'une géologie, d'une histoire et d'un mode d'occupation : d'un terroir entrevu précédemment.
Saint Seine l'Abbaye propose un paysage de transition entre les paysages du Haut Auxois et des hauts plateaux de la Montagne Dijonnaise. Comme dans le Haut Auxois les plateaux sont ouverts aux cultures et la forêt (omniprésente sur la Montagne) ne forme ici qu'un mince ourlet autour de la vallée qui affirme un fort caractère pacager. Cependant, à l'instar de ce que l'on observe dans la Montagne, la vallée est étroite. Elle se présente comme une «saignée» dans le plateau et reste très ponctuelle dans le paysage. Même si le profil du val de Saint Seine est moins abrupt que celui du Val-Suzon qui présente des barres rocheuses, il ne présente pas la largeur des vallées à fond plat du Haut Auxois qui sont premières dans le paysage



A *La vallée de l'Ougne*



A' *Les abords de la vallée*

dont le pittoresque est remarquable et reconnu.
Dans cet espace se distinguent les abords de la vallée (A'), ou rebords de plateaux. Au dessus des langues boisées qui ne se trouvent pas exactement aux sommets des versants, ils sont un espace d'échanges visuels et de transition entre les deux entités paysagères. Ces rebords, souvent longés de chemins sont aussi un vrai belvédère sur la vallée.

B – Le plateau. Seule une petite partie du plateau surplombant le nord ouest de la vallée appartient à la commune. Ici prend naissance le val du ruisseau de Champagny présentant un paysage similaire à celui de la vallée de l'Ougne. Le plateau se caractérise par un espace plan aux paysages ouverts et présentant une certaine sécheresse à la saison chaude. Il offre, en conséquence, un contraste saisissant avec la vallée.
Cependant la monotonie de cet espace reste relative. En effet celui-ci s'anime de nombreuses buttes (reliquats de couches géologiques aujourd'hui disparues) à sommet plat et parfois boisé (B'). Ces buttes témoin sont toutes extérieures au territoire. Quels arbres corniers ou en alignements le long des voies ponctuent également cet espace, tout comme de récentes éoliennes au sud-ouest.

et ne laissent subsister le plateau que sous la forme de longs lambeaux et de buttes séparant les talwegs.
Saint Seine se divise donc encore une fois en deux entités: la vallée et la plateau. Cependant par la modestie de son territoire la commune ne couvre que très partiellement les entités qui définissent ses paysages.

A – La vallée de l'Ougne, étroite en amont de Saint Seine, s'ouvre plus largement au niveau du territoire communal pour se resserrer ensuite. De profil dissymétrique, elle présente au nord du bourg un versant pentu et sur un plan continu fermant nettement l'espace et portant la Maladière. Au sud, le versant qui est plus découpé, plus érodé et plus doux apparaît presque comme un ensemble de collines dominé par le Mont Oiseau. Ce versant, indissociable du paysage de Saint Seine et des points de vues sur le bourg n'appartient que très partiellement au territoire communal.
De part et d'autre de la vallée la végétation s'associe au relief pour fermer son espace et créer lieu intime et un paysage de semi-bocage d'un vert opulent, dessiné en courbes et dominé par la puissante silhouette de l'Abbatiale,

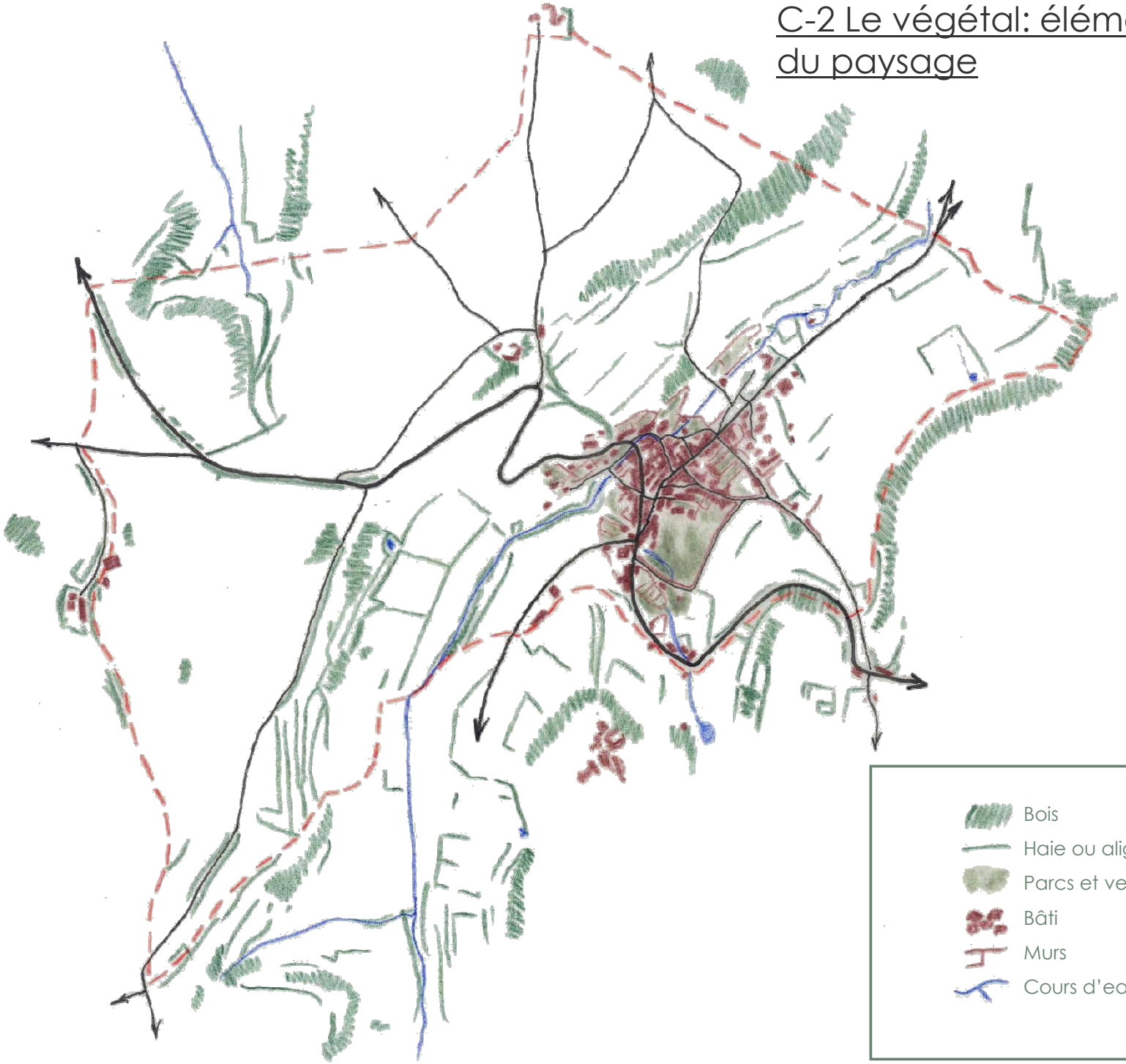


B *Le plateau*



B' *Les buttes du plateau*

C-2 Le végétal: élément structurant du paysage



Au sein des entités paysagères vues précédemment comme au sein du bourg et à ses abords, le végétal joue un rôle majeur dans la structuration, l'animation et la lecture des paysages.

Cela est notamment le cas des formations hautes, des haies et notamment des arbres qu'ils se présentent isolés, en bouquets, en alignements ou bois.

Le présent PLU s'attachera à la préservation de ces formations diverses, eu égard à leur rôle dans l'écologie et la grande qualité paysagère de la commune.

C-2 Le végétal: élément structurant du paysage





Les Bois: Rares dans la commune les bois jouent pourtant un rôle structurant majeur dans ses paysages. Sur un sol difficile et de développement modéré, ces bois forment de longues et minces langues situées en léger contrebas du sommet des versants. Leur position est stratégique. Depuis la vallée ils ferment l'espace et confinent le champ visuel en définissant un milieu restreint et intime. Depuis le plateau ils signalent la présence de la vallée.



Haies, arbres isolés et boqueteaux: les haies et les arbres isolés ou en bouquets destinés à ombrager les bêtes dans les prés dessinent encore un bocage en très lisible (même si en régression). Les haies, presque toutes perpendiculaires au sens de la pente, semblent suivre les courbes de niveau et rendent pleinement perceptibles les jeux du relief. Elles jouent un rôle notable dans le maintien des sols peu stables des versants.
A cela s'ajoute la formation linéaire discontinue arborée et arbustive formant le ripisylve de l'Ougne. Cette végétation hydrophile (au feuillage souvent vert-gis ou vert tendre) souligne et révèle le cours de la rivière, axe central de la composition des paysages de la vallée.

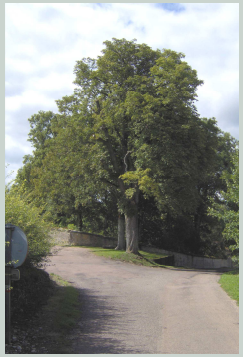
Synthèse des particularités de la vallée:











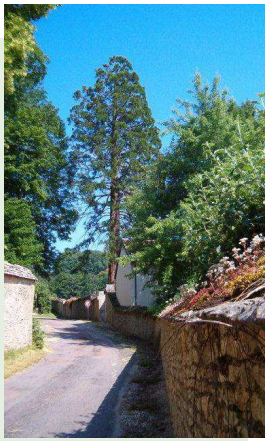
Les arbres isolés ou en alignement
les arbres isolés viennent généralement marquer un carrefour ou une patte d'oie ou accompagner un petit monument pour lui donner de l'ampleur. Dans ces cas ils ont donc un rôle de repère. En alignement le long des voies ils ombragent et signalent les routes comme sur le plateau où ils identifient la présence de l'ancienne Nationale.
À chaque entrée du bourg des alignements magnifient l'arrivée dans Saint Seine et dessinent la transition entre milieux agricole et urbain.
Dans le bourg des tilleuls taillés à tête de chat structurent et agrémentent les principales places (places de la Halle et des Tilleuls).





Les parcs et jardins créent de véritables respirations dans le tissu urbain. On notera tout particulièrement le parc paysager de l'abbaye avec son dégagement et sa perspective centrale donnant sur le palais abbatial.







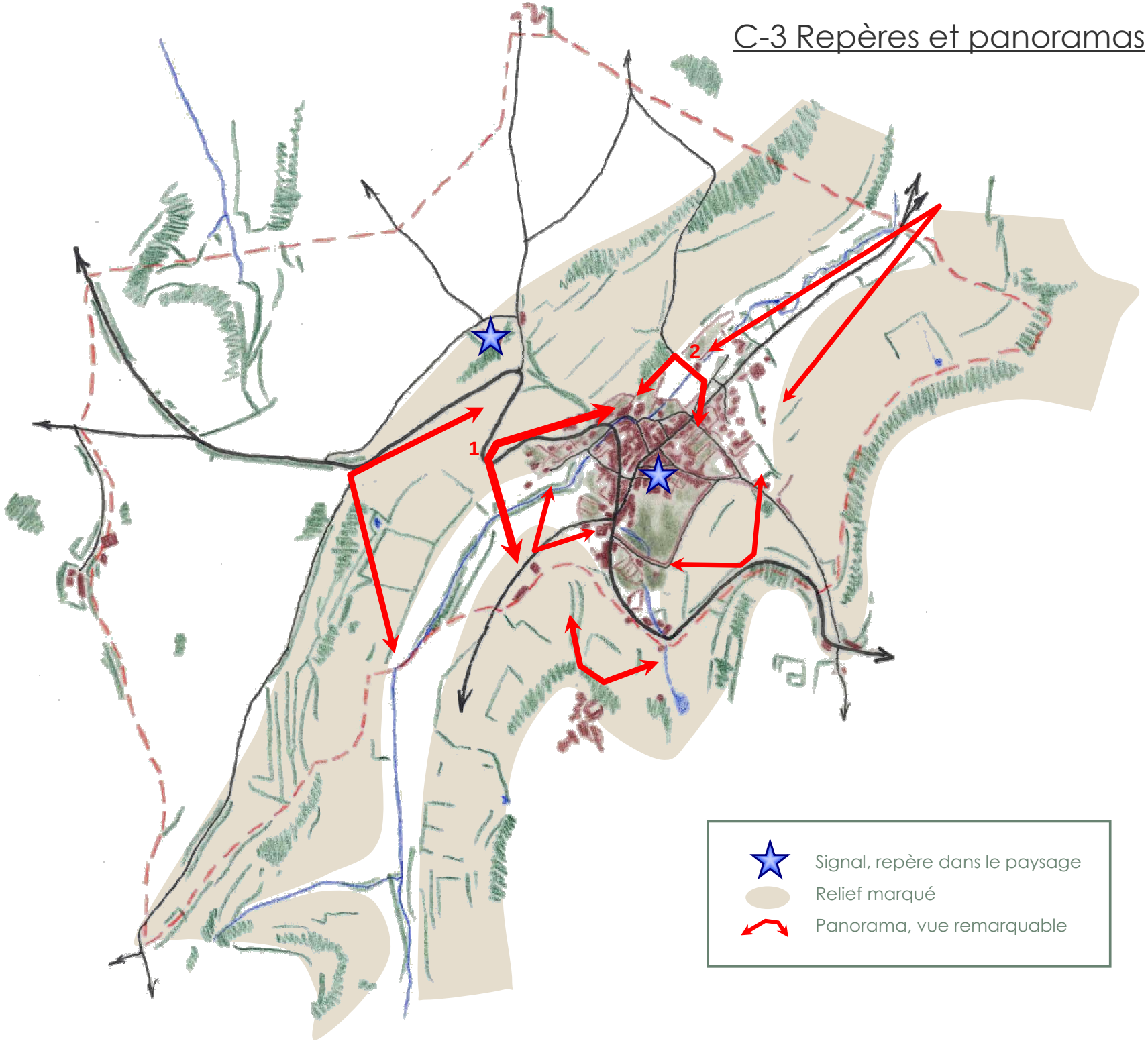
Les individus de ce parc au très beau développement sont très perceptibles dans le paysage. Notons aussi certains parcs de demeures du XIX^{ème} siècle particulièrement au sud du parc de l'abbaye. Ces parcs révélant le goût de l'époque pour la botanique présentent des espèces rares.

Les vergers et les fonds de jardins bordent les pourtours du village et créent un écrin ou « filtre » qui assure une subtile transition entre les paysages du bourg et de la vallée.



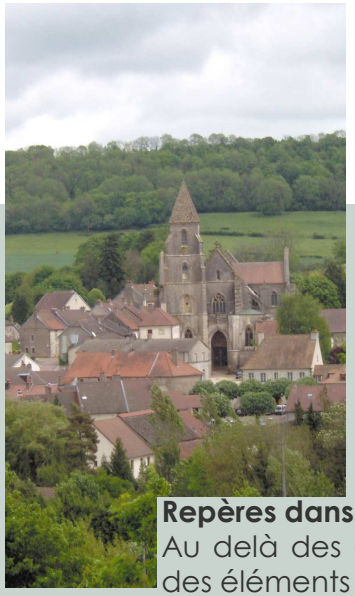


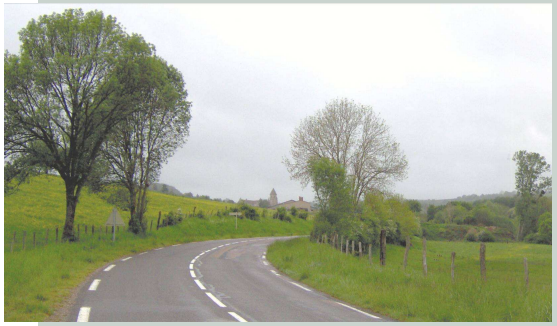
C-3 Repères et panoramas



C-3 Repères et panoramas









La silhouette de la Maladière domine le village



Repères dans le paysage

Au delà des éléments structurants tels que le relief ou le couvert végétal, signalons des éléments qui, par leur prééminence, constituent un signal visuel dans le paysage. C'est notamment le cas de l'église Abbatiale qui, par sa position en surplomb du bourg et par sa monumentalité, forme le véritable pivot des paysages de la vallée. Elle est un repère identitaire et symbolique fort, perceptible sur presque tout le territoire communal et bien au delà.

Par sa position dominante au rebord du plateau, la silhouette de la Maladière est omniprésente et entretient un intéressant «dialogue» avec le bourg par delà la vallée.



Panoramas

Par sa position au fond d'un vallon verdoyant, par la physionomie de son bourg pittoresque et la monumentalité de son abbatiale, Saint Seine constitue un site remarquable sur lequel s'offrent des panoramas d'un intérêt considérable. Depuis longtemps peintes, gravées et photographiées ces vues sur le bourg de Saint Seine sont remarquables d'où qu'on aborde la commune. Signalons tout de même la belle surprise qu'offre au voyageur venant de l'ouest la vue plongeante sur le bourg et la façade de son église (1). L'entrée en venant de Vaux-Saules, d'où l'Abbatiale domine le village de tout son long et se décroche sur le ciel, est aussi très notable(2).





C-4 Ambiances paysagères



Le champs visuel infiniment dégagé sur les immenses horizons du plateau à peine animés par quelques buttes boisées.

Paysage fermé, intime et serein de la vallée

Paysage ouvert, exposé et dénudé du plateau

Dans un creux du relief, le paysage rassérénant d'une petite vallée riante et pacagée.



CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL







A- Cadre urbain

A-1 Quelques éléments d'histoire

Dans son ouvrage « la Côte d'Or » en 1882 V.A. Malte-Brun décrit ainsi le site de Saint Seine: *« Saint Seine …est un bourg bien bâti, mais très resserré au milieu d'une profonde vallée, dans une situation pittoresque. Il possède deux places publiques, une belle promenade plantée de marronniers et des fontaines magnifiques alimentées par deux sources qui jaillissent à peu de distance… »*

Presque un siècle plus tard dans son guide de la Côte d'Or (1962) André Guillaume écrira: *« Au sortir de Saint Seine, la N71 gravit l'autre flanc du vallon par des lacets qui permettent de jouir d'une très belle vue sur le bourg qui, dominé par son église, imposante comme une cathédrale, semble à chaque tournant s'enfoncer dans le sol. »*

Une histoire étroitement liée au culte de l'eau et à l'Abbaye

Si l'histoire du vallon sourceux de Saint Seine semble liée, depuis des temps immémoriaux, au culte de l'eau (culte qui semble avoir été confondu avec le rite chrétien) ce n'est qu'au Vème qu'apparaissent les premières mentions écrites. Le bourg que nous connaissons doit son origine à la fondation en ces lieux de la plus ancienne abbaye de Bourgogne. C'est en effet en 534 que Saint Seine (aussi dénommé Sigo ou Soigne), fils du Comte de Mémont et de la princesse Séquana, se retira en ce lieu alors désert pour y fonder une abbaye qui allait connaître une grande prospérité.
Encore au XVIIème siècle, afin de faire cesser une sécheresse qui affamait la Bourgogne, les reliques de Saint Seine furent portées jusqu'à Saint Bénigne de Dijon par une procession de 3060 jeunes filles vêtues de blanc et allant nus pieds suivies par une foule immense.

L'abbaye de Saint Seine acquit une richesse et un prestige considérable et son Abbé était un grand seigneur. Dès le XIIème siècle elle possédait quarante villages. L'Abbé, seigneur de haut rang, possédait plusieurs châteaux , une milice et nombre d'officiers et domestiques à son service. Il tenait à la cour des ducs de Bourgogne le rang d'un prince.



Dessins de Saint Seine par Hippolyte Destailleur (1822-1893)



Le bourg naquit et profita de la riche abbaye, il commerça et prospéra à l'ombre de cette institution qui comptait déjà cinq cents moines sous Charlemagne. Saint Seine connut parmi ses abbés des personnage illustres comme le Cardinale Des Roches, le Prince de Conti ou encore le Cardinal Mazarin.

Enfin, rappelons une coutume locale ancienne qui consistait, pour faire pleuvoir, à mener le curé et les chantres à la fontaine de la Douix où ils étaient arrosés. Héritage d'un culte de l'eau autrefois répandu dans les Gaulles.

Synthèse historique en quelque dates:

- 6ème siècle: Soigne, Saint Seine fonde ici une des plus anciennes abbayes de Bourgogne

- 8ème siècle: Pillage par les Sarrasins et reconstruction (770)

- 9ème siècle: L'Abbaye compte 500 moines sous Charlemagne

- 10ème siècle: Destruction par les Hongrois, reconstruction en 981

- 12ème siècle: Période de prospérité, construction de nombreuses dépendances et écarts

- 13ème siècle: Reconstruction de l'église abbatiale (1205) (bâtiment actuel)

- 14ème siècle: Fortification contre les anglais

- 15ème siècle: Réalisation du massif occidental et sa tour

- 16ème siècle: Maisons d'habitation près du monastère

- 17ème siècle: Hôtels particuliers

- 18ème siècle: Reconstruction du cloître, des bâtiments conventuels et du palais abbatial. Hôtels particuliers, maisons. Nouveau tracé de la voie à la fin du siècle. Nombreuses destructions révolutionnaires.

- 19ème siècle: Construction d'habitations, bâtiments agricoles, de la mairie et de la halle. Le palais abbatial est transformé en établissement hydrothérapique.



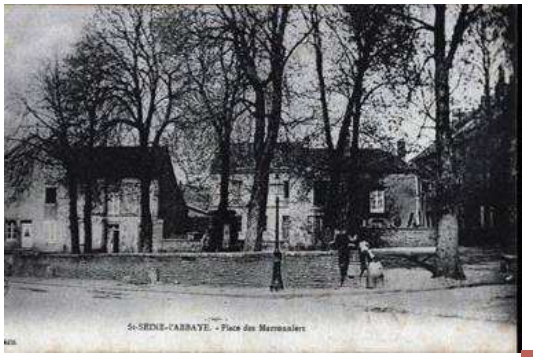












A-2 Evolution urbaine

Époque romane

Si suite aux campagnes de reconstruction et aux destructions révolutionnaires aucune construction de cette période n'est encore visible sur la commune, les sources écrites font mention de trois lieux de cultes des XI ou XII^{ème} siècles: l'église abbatiale primitive et les églises Saint Gilles et Saint Didier. De plus certains auteurs font remonter la création de la Maladière à cette époque.

Des pièces de cette époque ont été conservées comme des chapiteaux ou le bas relief d'une divinité des eaux incorporée à la façade d'une maison rue Dufour.

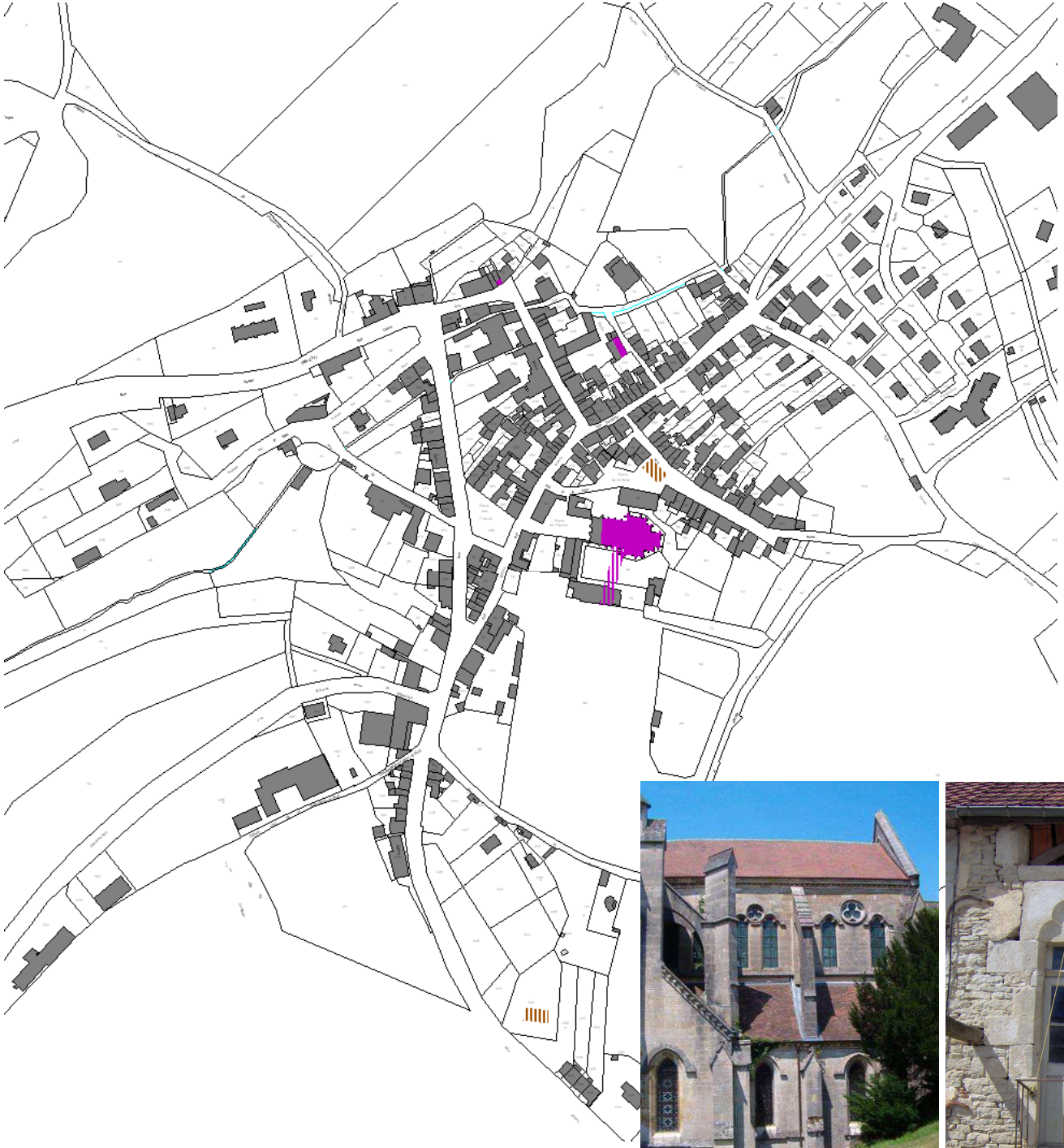
Les églises abbatiale et Saint Gilles, construites à un jet de pierre l'une de l'autre semblent déjà indiquer un «centre de gravité» de l'agglomération qui évoluera peu jusqu'à nos jours.







Chapiteaux romans (proviendraient de St Gilles) retrouvés à Curtil où officiait l'entrepreneur chargé de sa démolition

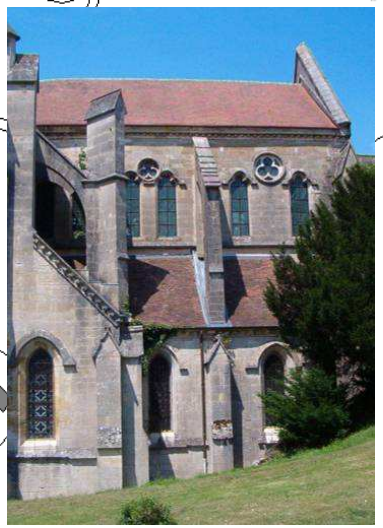


XIII et XIVèmes siècles

Des débuts du gothique date l'essentiel de l'église abbatiale et notamment son chœur. On peut également distinguer dans le bourg deux bâtiments recelant des vestiges de cette époque et notamment les tympans de baies à meneaux décorés de trilobes typiques du parti décoratif de l'art gothique rayonnant (ou à lancettes).

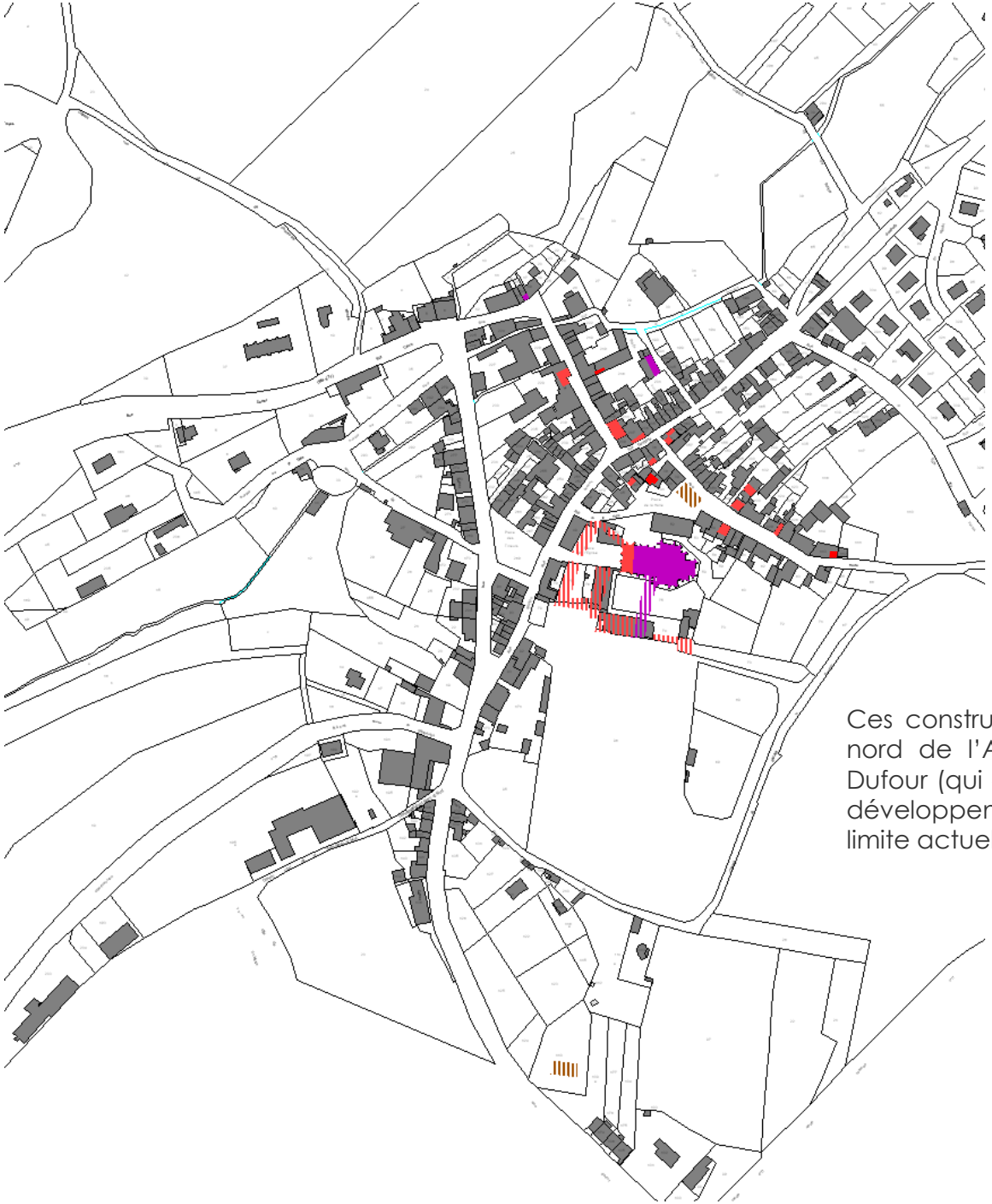
L'une de ces bâtisses se trouve au bout de la rue Dufour. Ici l'échelle et l'agencement des éléments anciens laissent imaginer un réemploi. Par contre, par sa disposition et ses maçonneries le remarquable bâtiment de la ruelle des Confréries semble, au moins en parties, d'époque et mériterait étude.

Quoi qu'il en soit, ces éléments montrent un développement notable de l'agglomération à cette époque notamment en direction de l'Ougne où les toponymes comme « les tanneries » laissent imaginer une activité ancienne.







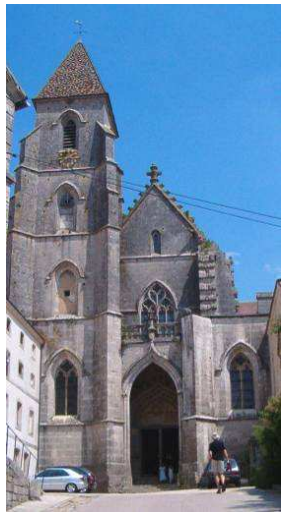


XV et XVI^{èmes} siècles

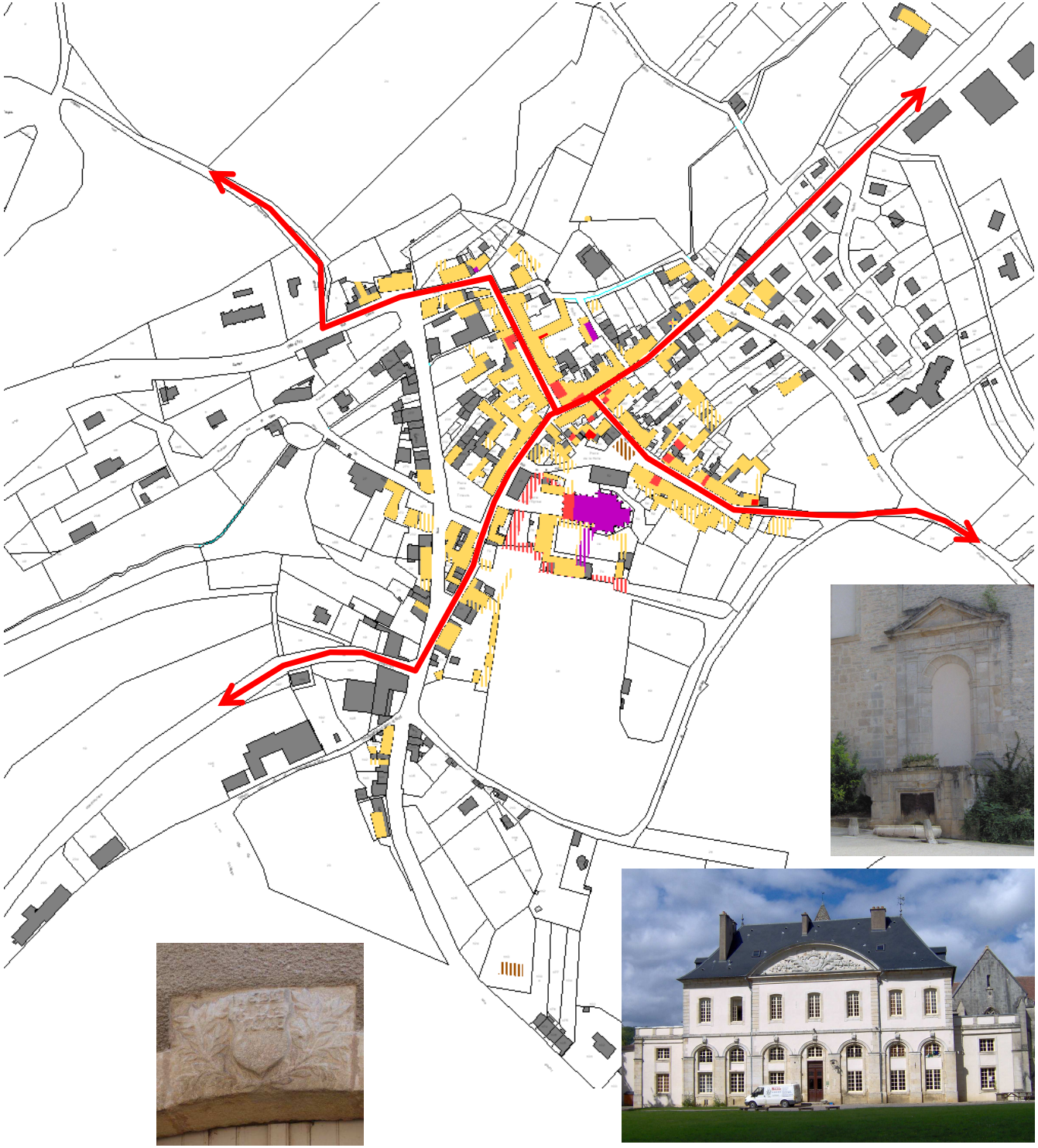
De cette période marquant la fin de la période Gothique (flamboyante) et les débuts de la renaissance date le massif occidental inachevé de l'abbatiale, avec sa tour unique et son porche. Avec ses jeux de courbes et contres courbes, des soufflets et mouchettes elle appartient clairement au dernier style du gothique. De nombreux bâtiments conventuels contemporains qui marquaient un développement important de l'abbaye ont aujourd'hui disparu.

Nombreuses constructions portent des baies (parfois à meneaux) à larges chanfreins, assises en saillie et décors d'accolades typiques de la période. Les réemplois, manques, comblements sont fréquents. Notons cependant une façade rue Dufour ayant retrouvé sa disposition d'origine. Les façades de cette période se caractérisent par des percements peu nombreux et peu organisés. Les grandes ouvertures sont en arc en plein cintre ou arc surbaissé.

Ces constructions montrent un développement du bourg au nord de l'Abbaye sur l'axe que forment les rues Haute et Dufour (qui constituait alors l'itinéraire Dijon-Troyes). D'ailleurs le développement de la rue Haute semble déjà atteindre sa limite actuelle.







XVII et XVIII^{ème} siècles

Le bourg actuel doit en grande partie sa physionomie actuelle à cette période correspondant à un retour aux canons de l'antiquité et à l'épanouissement de l'architecture classique. Les bâtiments de l'Abbaye (cloître, palais, parvis de l'église) sont alors remis au goût du jour. Nombre de maisons et hôtels particuliers datent aussi de cette période.

Les constructions se distinguent par des façades largement percées, des percements réguliers et ordonnancés marquant une recherche d'équilibre entre les vides et les pleins. Les décors se présentent couramment comme des bandeaux méplats en léger ressaut de pierre de taille qui se distinguent des parties enduites en soulignant l'étagement et la composition du bâtiment (soubassements, chaînages d'angles, encadrements…). Les linteaux délardés en arc segmentaire (léger cintre) sont typiques de l 'époque.

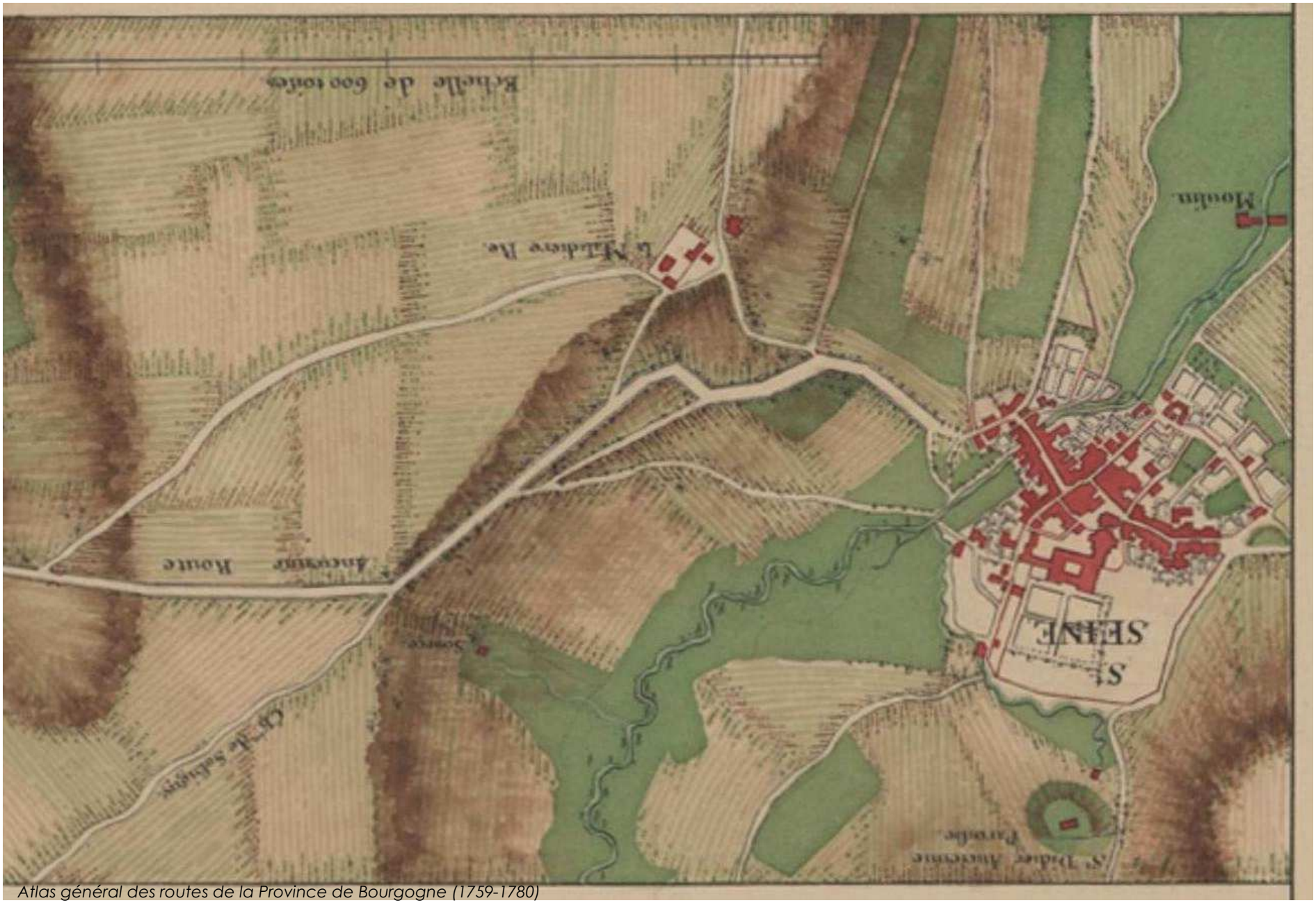
Ainsi le bourg tel qu'il apparaît sur le cadastre de 1812 couvre une grande partie de l'agglomération actuelle. Il s'est développé sur un axe parallèle au cours de l'Ougne et forme une étoile à quatre branches au pied de l'Abbaye. Ainsi St Seine est clairement structuré autour du carrefour entre un axe nord-ouest/sud-est formé par les rues Haute et Dufour et un axe sud-ouest/nord-est formé par les rues Sonnois et Gambetta.

Il existe deux cartes de la deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle représentant Saint Seine au sein de l'Atlas général des routes de la Province de Bourgogne. L'une relative à la route de Dijon à Troyes et l'autre relative à la route de Sombernon à Lamargelle. On voit encore ici les églises St Didier (sur une butte qui porte encore le cimetière) et St Gilles au pied du transept nord de l'Abbatiale.

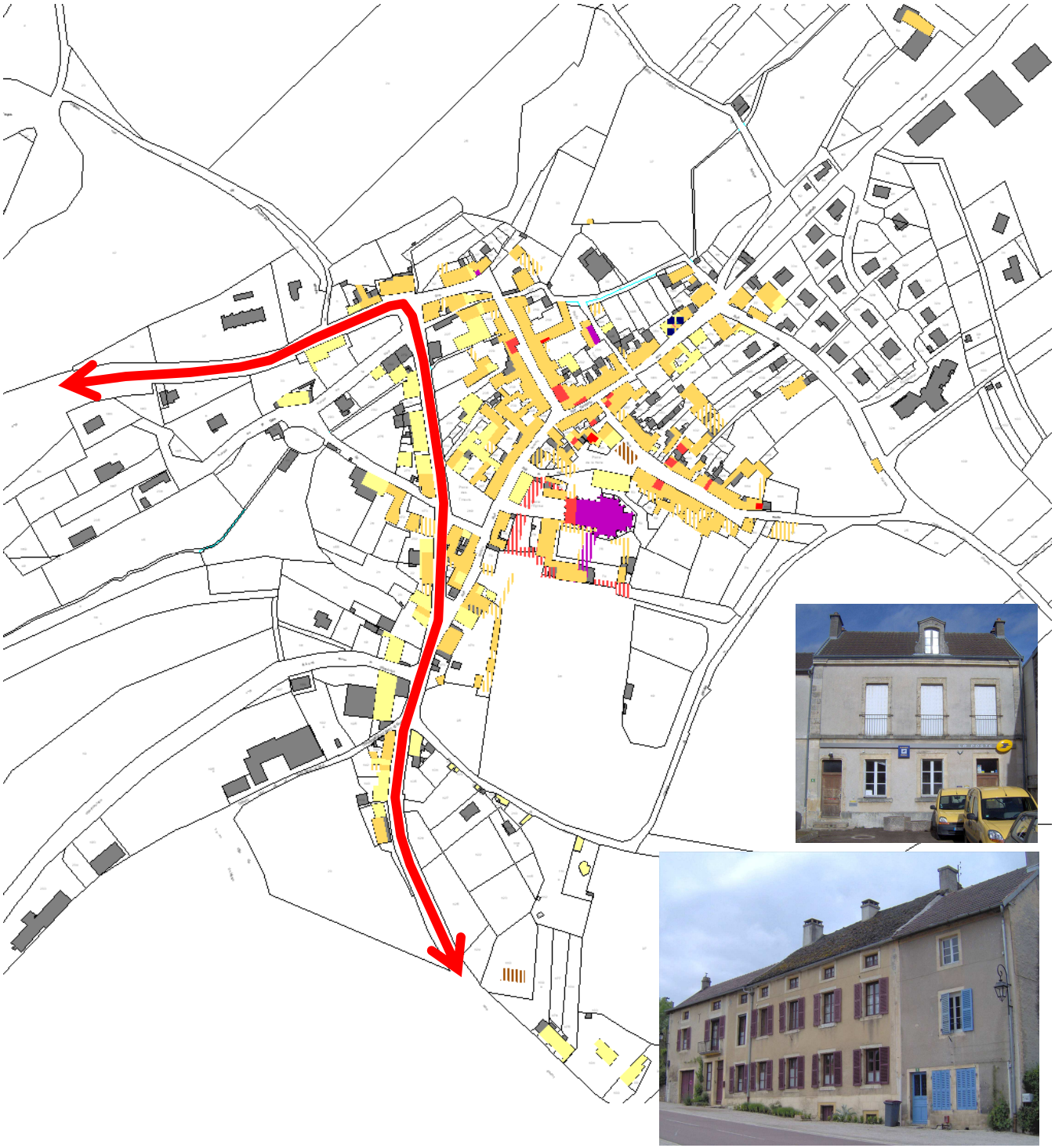


Atlas général des routes de la Province de Bourgogne (1759-1780)

Au centre de la cour de la Maladière un bâtiment avec un chevet demi-circulaire a pu être interprété comme une chapelle. Le bourg apparaît en forme de croix, structuré sur deux axes perpendiculaires au carrefour desquels se trouve l'abbaye. Cependant le développement est beaucoup plus notable sur l'axe Troyes-Dijon d'alors (rues basse et Haute). L'abbaye apparaît au sein d'un vaste clos où est dessiné un parc ordonnancé. Sur le flanc nord-est du bourg les clos, les jardins et les bâtiments diffus et allongés semblent indiquer une vocation plus agricole.



Atlas général des routes de la Province de Bourgogne (1759-1780)

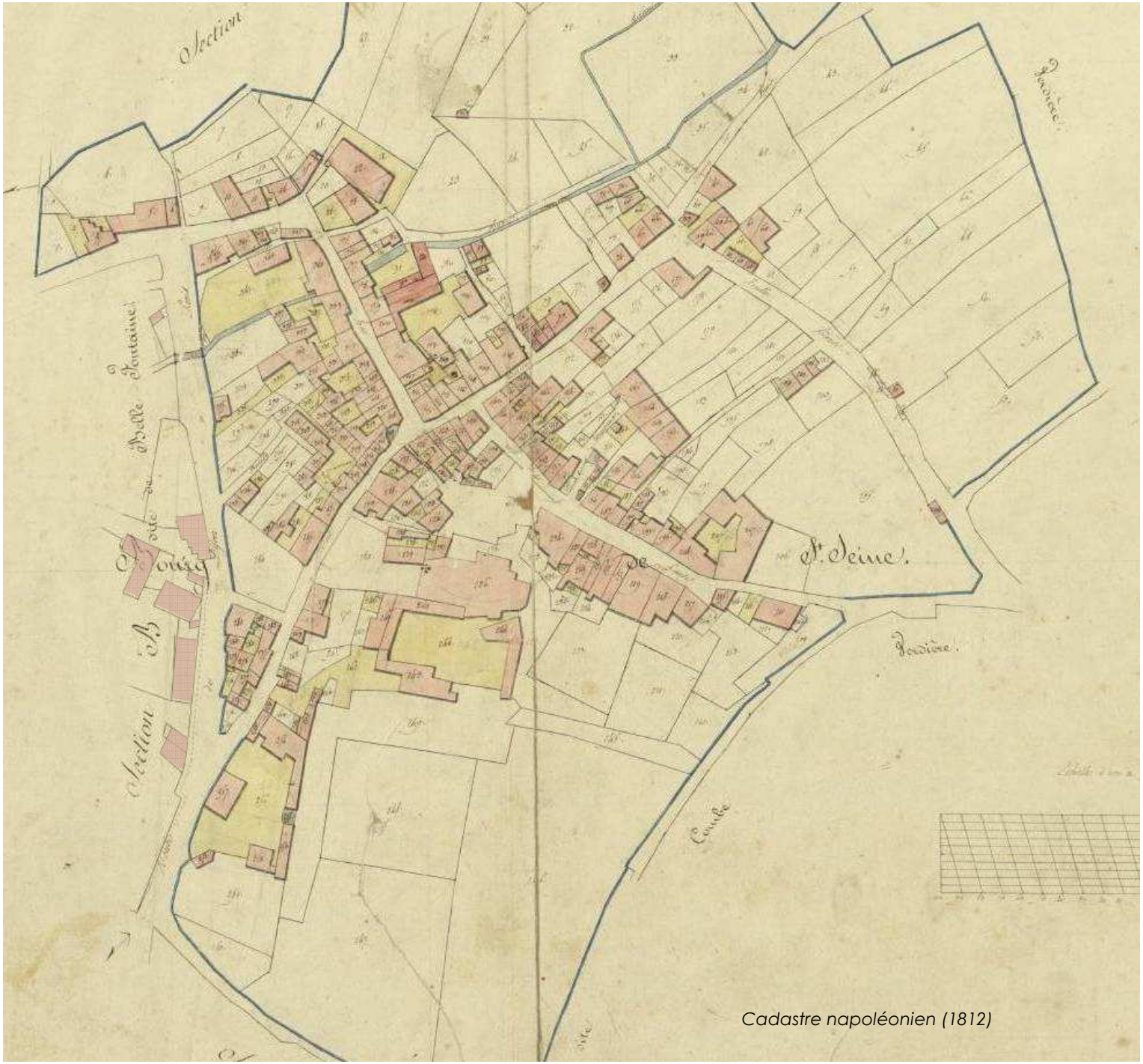


XIX^{ème} siècle

Cette période est également très marquante pour le bourg de Saint Seine. le tissu urbain existant connaît reconstructions et densifications. La république a remplacé les Abbés-seigneurs et la nouvelle puissance municipale se manifeste par la construction de la mairie au cœur historique de l'agglomération. Des halles prennent la place de l'église St Gilles.

Le bourg connaît un net développement à l'ouest. Il résulte du nouveau tracé (datant de la fin du XVIIIème) de la route de Dijon à Troyes qui devient le nouvel axe de passage et de commerce. La création de cette voie de «contournement» donne l'occasion de créer une nouvelle place entre celle-ci et la rue de Sonnois en contrebas de la mairie (actuelle place des tilleuls) faisant glisser le centre de gravité de l'agglomération légèrement à l'ouest. De plus, au sud, le bâti se développe de manière très diffuse (aux abords de l'élise St Didier disparue) avec la création d'un écart agricole puis d'une maison de maître et enfin d'une villa au cœur d'un espace de parcs et de jardins.

Le bâti conserve un fort souci d'ordonnancement des façades. L'alignement horizontal et vertical des baies est impeccable si ce n'est la survivance d'une pratique ancienne consistant à accoler la porte et la fenêtre de la pièce principale.



Cadastre napoléonien (1812)

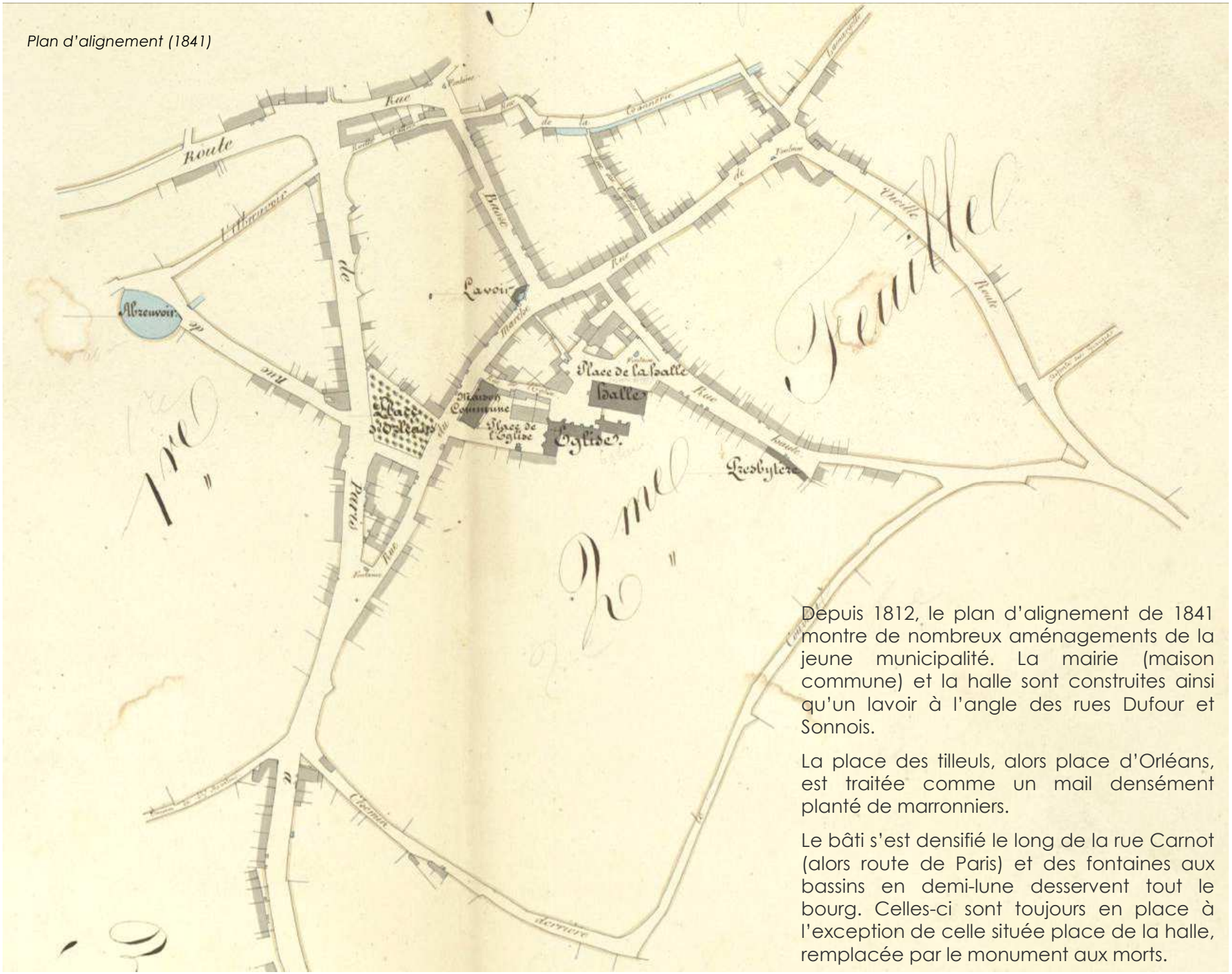
Le cadastre de 1812 fait apparaître le nouveau tracé de la route de Troyes à Dijon et déjà les constructions qui ont pris place le long de cet axe (notamment à proximité de l'actuelle place des Tilleuls).

L'église Saint Gilles et une partie du cloître ont disparu ainsi que les bâtiments monastiques à l'avant de l'abbatiale.

Ainsi se dessinent deux larges place aux abords immédiats ouest et nord de l'église abbatiale. Les bâtiments de la mairie et de la halle n'y ont pas encore été édifiés.

Le parc de l'abbaye, qui deviendra un établissement hydrothérapique, s'est étendu au sud incorporant un petit ruisseau.

Plan d'alignement (1841)



Depuis 1812, le plan d'alignement de 1841 montre de nombreux aménagements de la jeune municipalité. La mairie (maison commune) et la halle sont construites ainsi qu'un lavoir à l'angle des rues Dufour et Sonnois.

La place des tilleuls, alors place d'Orléans, est traitée comme un mail densément planté de marronniers.

Le bâti s'est densifié le long de la rue Carnot (alors route de Paris) et des fontaines aux bassins en demi-lune desservent tout le bourg. Celles-ci sont toujours en place à l'exception de celle située place de la halle, remplacée par le monument aux morts.



XX^{ème} siècle

Les constructions de cette période se concentrent surtout sur les dernières décennies du siècle et se répartissent essentiellement en trois sites marquant un développement de part et d'autre du bourg le long de la vallée. Ce développement s'il est important au regard de la consommation d'espace qu'il entraîne l'est moins au regard du nombre de constructions réalisées. Il se caractérise par un bâti diffus en rupture avec la densité du bourg ancien.

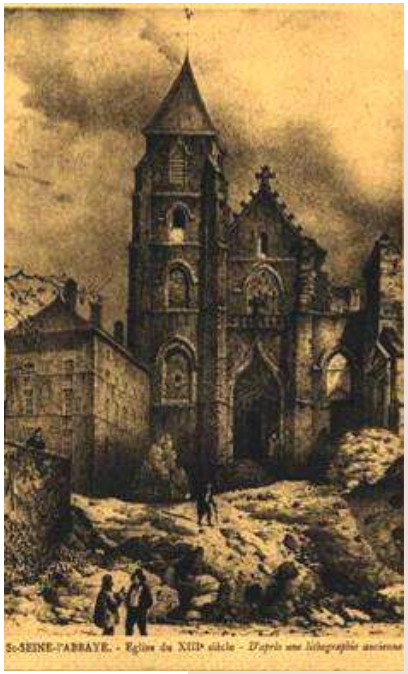
À l'est du bourg ce développement prend la forme d'un lotissement réalisé en deux phases et desservi par deux impasses où prennent place une quinzaine de pavillons et la maison de retraite. Encore plus à l' est prennent place les constructions d'une exploitation agricole. À l'ouest, le long de la route de Troyes se sont développés les équipements (gendarmerie, équipements sportifs, pompiers, service des routes…) et quelques pavillons. Au sud-ouest, le long de la route de Sombernon ce sont les activités qui se sont développées (silos, exploitation agricole…).

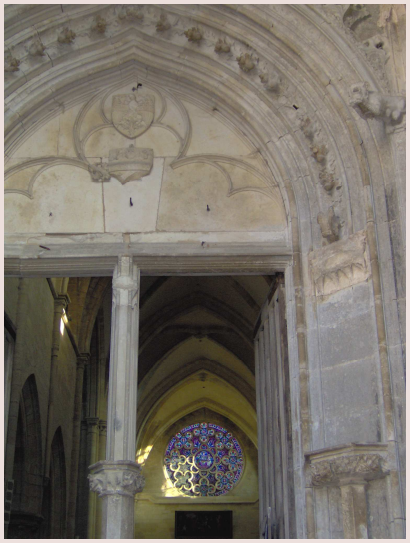
Les constructions de cette époque se distinguent par une individualisation des constructions aux volumes plus bas et plus empâtés. Formes et décors sont simples voire d'une certaine indigence.

A-3 Grand et petit patrimoine

De son riche passé, Saint Seine a hérité un remarquable patrimoine et ne possède pas moins de trois monuments historiques.
Au delà des monuments reconnus, la commune est légataire de tout un patrimoine lié à la foi et à son Abbaye, ou lié à l'eau. Elle présente aussi un ensemble bâti d'intérêt ponctué de divers éléments architecturaux de qualité. Ces éléments font l'objet d'une description particulière et de protection détaillées au sein du document n°5.

Patrimoine lié à l'Abbaye et à la foi





L'Eglise abbatiale
Commencée entre 1205 et 1209, un demi siècle après l'apparition de l'art gothique en Ile de France, l'église abbatiale de Saint Seine appartient pour l'essentiel au XIIIème siècle et est une œuvre majeure de l'art gothique bourguignon. Elle sera d'ailleurs classée monument historique dès 1840, seulement trois ans après la création de l'Inspection des Monuments Historiques par Prosper Mérimé.
Édifiée sur un plan en forme de croix latine avec abside et absidioles échelonnées mais dont les chevets sont plats, cette église semble mélanger les inspirations architecturales bénédictines et cisterciennes, les dispositions anciennes et l'art ogival. L'édification de l'abbatiale s'achèvera à la fin du XVème par l'érection de la façade et de sa tour nord. Les campagnes de construction successives ayant respecté l'esprit du plan d'origine, l'édifice présente une belle harmonie notamment dans ses volumes intérieurs avec son vaisseau central couvert de voutes sexpartites reposant alternativement sur des piles faibles et fortes et s'achevant sur les trois lancettes et la rosace perçant le chevet plat.





Les vestiges du cloître
Du cloître reconstruit au XVIIIème siècle en remplacement du cloître médiéval demeurent complètes les ailes ouest et sud composées de 8 et 7 arcades. Cela n'est pas le cas de l'aile est et de l'aile nord dont l'abbatiale porte des traces. Les arcatures sont moulurées et leurs claveaux centraux sont taillés en pointe de diamant. Ces arcatures ont récemment été obstruées pour y aménager des locaux.
Au centre du cloître se trouve encore un bassin de pierre circulaire présent sur les gravures anciennes.











Le palais abbatial et son parc

Le palais abbatial, remis au goût du jour au XVIIIème siècle et traité à l'instar des bâtiments aristocratiques de l'époque, rappelle que l'abbé de Saint Seine était aussi un grand Seigneur.

Il se présente comme un imposant pavillon avec large avant-corps central coiffé d'un fronton curviligne sculpté d'un cartouche couronné entouré de palmes et cornes d'abondance. De grandes arcades regroupent les baies du rez-de-chaussée et de l'entresol, chacune est décorée d'un beau claveau central à enroulements formant console et portant une coquille. Les baies de l'étage sont délardées en arc segmentaire. Les angles du bâtiment et de l'avant-corps sont soulignés par des chainages à bossage. Le tout est coiffé d'un haut comble à quatre pans avec léger coyau et couvert d'ardoises.

Ce bâtiment est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

A l'avant de cette façade d'honneur prend place un parc paysager du XIXème comportant une fontaine XVIIIème, un dégagement central animé d'un bassin et une allée plantée latérale. Un projet de parc à la française dessiné par Linassier juste avant le révolution n'a jamais pu être réalisé.











Calvaires et petits édifices de mémoire

Autres témoins de la foi, des calvaires de pierre parsèment le territoire communal et animent les abords des voies. Erigés à la dévotion de leurs donateurs, ils datent du XIX et présentent une facture assez analogue. On peut leur associer, dans leur rôle mémorial, un obélisque en surplomb de la rue haute et le monument aux morts de la place de la halle.

Patrimoine lié à l'eau



Dans ce pays de sources, l'identité communale est indissociable de l'eau qui fait l'objet de tout un patrimoine. On y distingue, presque symbolique de la commune, une divinité aquatique, sirène à double queue dont l'eau semble jaillir.







Les puits aux margelles de pierre s'observent encore dont celui de la Maladière isolé dans un champ.







Le lavoir construit en 1806 et reconstruit en 1874 comporte un original bassin en demi lune. Il présente aujourd'hui une élégante arcature composée de trois arcs en plein cintre dont celui se trouvant au centre abrite une fontaine. Une seconde fontaine, sur la rue Dufour servait à la triperie.









L'Ougne court à travers le bourg où elle était source d'activités. Entre des quais maçonnés de pierre, enjambée de passerelles, ponts et bâtiments, elle confère beaucoup de pittoresque aux paysages urbains. Un abreuvoir (présent en 1812) y a été aménagé.





Les Fontaines se retrouvent en tous points du village et certaines sont toujours en eau. Ces fontaines sont généralement du XIX^{ème} siècle et trois d'entre elles sont semblables.



Les fontaines les plus remarquables, datant du XVIIIème, se retrouvent sur le site de l'ancienne abbaye. Parmi elles se distingue celle de la Samaritaine (Monument Historique) que surmontent les vestiges d'un balcon et d'une porte monumentale. Une autre fontaine de cette époque se trouve dans une cour particulière appartenant autrefois à un Abbé.









Une somme de détails et éléments d'architecture remarquables




D'anciennes façades commerciales





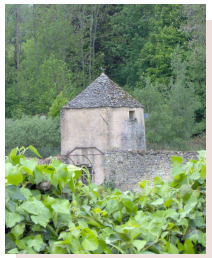
Portes monumentales

De manière plus diffuse, l'intérêt patrimonial de la commune s'appuie sur une somme de détails et d'éléments récurrents offrant au cadre urbain du bourg une certaine particularité. De sa prospérité et de son influence passées, des personnages notables qu'elle a abrités, la commune conserve bâtiments et hôtels particuliers. Parmi la somme des éléments décoratifs et détails d'architecture, on notera particulièrement les nombreux fragments de bâti et sculpture médiévaux (surtout des baies chanfreinées, moulurées et décorées de trilobes ou d'accolades ou des vestiges de l'appareil défensif de l'abbaye). Les vestiges de la Renaissance sont aussi notables, avec quelques hôtels particuliers (très repris), des portes monumentales, corniches sculptées…En plusieurs points du bourg on voit encore des niches à statues décorées de coquilles dont une contient toujours une remarquable vierge à l'enfant du XVI^{éme}.

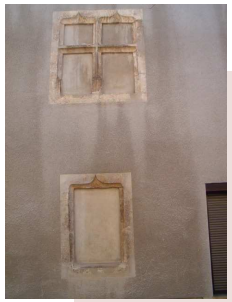
Plus en détails, des devantures commerciales anciennes très soignées, de délicats éléments de ferronnerie, des petits bâtiments couverts de laves, les numéros peints sur les maisons ou encore des bancs de pierre bordant les façades font le charme et le pittoresque de la commune.

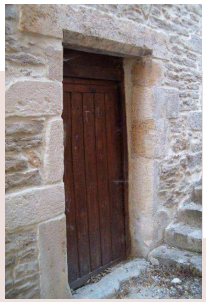



Niches et statues




Petits édicules couverts de laves





De nombreux témoignages d'architecture médiévale et Renaissance




De jolis jeux de ferronnerie





Des bancs de pierre animent la rue




A-4 Particularités du contextes et des paysages urbains



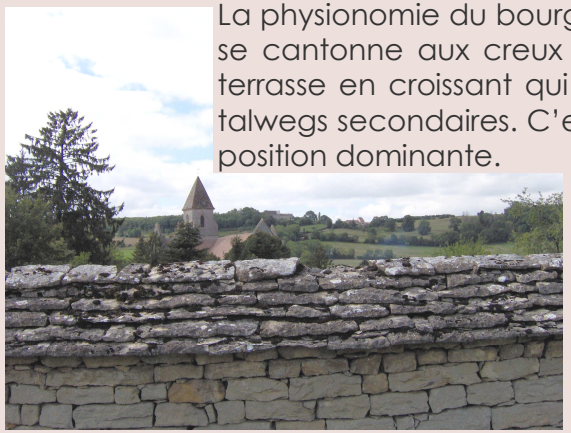
Le cadre et les paysages urbains de Saint Seine offrent des particularités fortes que le PLU devra prendre en considération. Il en va ainsi de la physionomie générale du bourg, remarquablement inscrit dans le relief et massé au pied de l'abbatiale ainsi que des subtiles interpénétrations entre milieux urbain et naturel.

Un bourg abbatial à l'ombre de son église

Le bourg s'est aggloméré au pied du complexe abbatial. Celui-ci contribuait à pourvoir aux besoins des nobles abbés et de leur suite. Ainsi la commune développe très tôt des fonctions urbaines diversifiées (commerce, artisanat…). Cette particularité marque la physionomie du bourg, le rapport singulier qu'il entretient avec sa monumentale église et la tonalité « urbaine » de ses paysages. Le bâti y est dense et systématiquement aligné formant des fronts bâtis continus qui paraissent d'autant plus hauts que les voies sont étroites. Dans les paysages urbains, la silhouette de l'abbatiale et de son clocher est omniprésente et dominante.



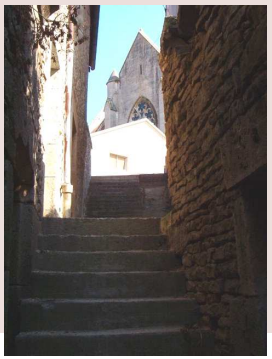
La physionomie du bourg doit aussi à la façon dont il s'inscrit dans le relief. Il se cantonne aux creux du relief de la vallée et à une légère et étroite terrasse en croissant qui suit le pied de la côte des Crapotins, entre deux talwegs secondaires. C'est sur cette terrasse que s'accroche l'abbatiale en position dominante.





Ainsi l'espace du bourg et le clos de l'abbaye semblent grossièrement caler ses limites sur la courbe de niveau 470.









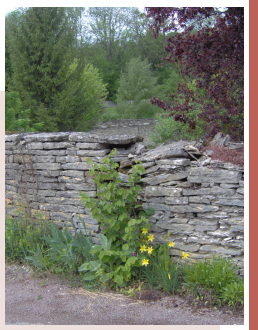




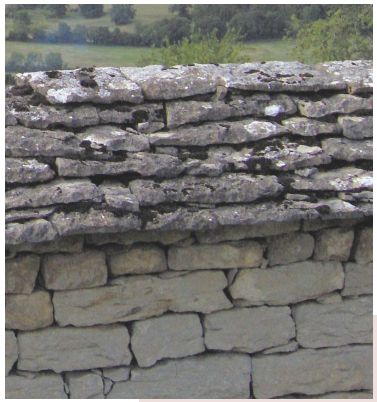
Bourg et nature entremêlés



De multiples chemins relient le cœur du bourg à la nature alentour. D'ici les vues sont saisissantes



Le traitement simple des espaces publics et la large place faite au végétal offrent de beaux paysages urbains. Les bandes fleuries qui habillent le pied des murs et des façades sont un dispositif simple mais du plus bel effet qu'il faudra reconduire.





Couverts de laves, de pierres sur champ ou de dalles, les murs et murets de pierre forment la continuité du bourg et de ses maisons dans la nature environnante. À l'inverse, parcs, jardins et vergers font entrer la nature dans le bourg. De cela résulte un subtil entrelac et une belle alchimie du végétal et du minéral















B- Cadre architectural

B-1 Matériaux et couleurs



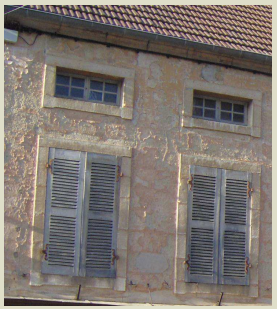
Les maçonneries de pierre montrent une diversité et une hiérarchie

En moellons à joints vifs



A joints beurrés ou enduite à pierre vue



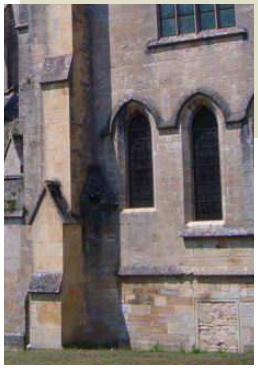


Couverte d'un enduit plein

Badigeonnée d'ocres ou ton sable et laissant apparaître la pierre de taille des encadrements et des bandeaux







Taillée pour les édifices prestigieux



D'anciennes carrières s'observent encore sur la commune

La pierre calcaire

Directement issue de carrières locales situées sur le plateau de part et d'autre de la vallée, elle a longtemps été le matériau de construction presque exclusif de St Seine.

On la retrouve systématiquement pour l'ensemble des maçonneries jusqu'au début du XXème siècle. Ici sa mise en œuvre montre une hiérarchie et le prestige de la construction. Les joints sont laissés vifs pour les murs de clôture et petites annexes. Les bâtiments et façades secondaires reçoivent un enduit très mince laissant apparaître les parties saillantes des moellons. Pour les habitations (notamment un secteur urbain) les moellonnages sont couverts d'un enduit plein ne laissant apparaître que la pierre de taille qui marque, en bandeaux, les parties structurantes du bâtiment. Cet enduit permettait de protéger les moellons (plus sujets aux infiltrations). Badigeonné de chaux et d'ocres ou pigments minéraux il

En couverture



En laves sur les toitures, elle témoigne d'un savoir faire local et constitue un patrimoine qui tend à disparaitre



La pierre calcaire au sol

En dallage



En pavage



« Calade » en queue de paon



marquait le statut social du propriétaire. On trouve aussi, redessinés sur les enduits pleins, de faux appareillages de pierre de taille qui était le matériau de référence. En effet la couteuse pierre taillée (donc moins sujette aux infiltrations et au gel) était réservée aux bâtiments les plus prestigieux (comme l'abbatiale). Une mode récente consiste malheureusement à un dé-enduisage systématique de façade et à souligner chaque pierre de joints en creux au ciment gris.

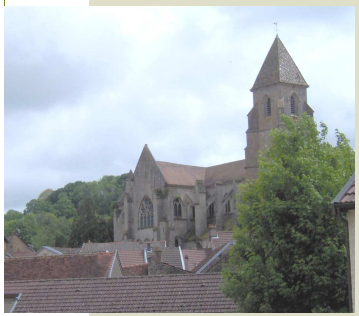
La pierre a aussi longtemps été le matériau de couverture sous forme de fines plaques appelées laves. Si ces couvertures d'aspect spectaculaire et rustique sont partout en forte régression comte tenu la difficulté de les mettre en œuvre et de leur coût, Saint Seine en possède encore de nombreuses. Il s'agit d'un patrimoine aujourd'hui rare.

Enfin on retrouve aussi ce matériau au sol en dallage, pavages, fils d'eau, calades…ainsi cette pierre, matériau noble dont la couleur varie du beige doré au gris argenté, habille toutes les dimensions et offre au bourg une palette de couleurs déterminée lui donnant sa belle harmonie









La terre cuite

La terre cuite ne se retrouve qu'au niveau des couvertures, en tuiles, où elle a largement remplacé la lave calcaire et offre une belle harmonie de bruns et d'orangés. On trouve de la petite tuile plate de Bourgogne mais le remplacement des laves s'est fréquemment fait directement avec de la tuile mécanique. La tuile canal est très exceptionnelle. Quelques toits couverts de tuiles plates ou canal semblent d'origine. C'est le cas des rares toits comportant des croupes (la pesante lave ne permettant que difficilement ces « excentricités »)

L'ardoise, venue de très loin et autrefois onéreuse n'a été utilisée que pour des bâtiments très prestigieux (et plus tardifs). Ainsi au sein des toitures de St Seine, seul déroge le palais des riches Abbés.







Le bois

Dans ce pays où la «pierre à bâtir» abonde le bois se montre peu. Il est cependant le matériau exclusif pour les charpentes et huisseries (bien qu'il laisse ici de plus en plus la place au PVC). Lorsqu'il est visible (portes, volets…) il est traditionnellement peint (sauf pour les bâtiments secondaires). On remarque aussi ce matériau à la faveur de belles façades commerciales en applique rue de Sonnois.

Il existe également en bardages horizontaux, laissés naturels, sur de rares constructions très annexes. Aujourd'hui il apparaît toujours comme une très bonne solution pour barder et intégrer les bâtiments d'activité agricole.

B-2 Essai de typologie du bâti

Maisons de ville, hôtels particuliers et petits logis

Le bourg se compose d'un bâti en ordre continu particulièrement dense le long des rues de Sonnois, Gambetta, Dufour et Haute. Ici l'alignement à la voie et la construction en limite séparative est systématique. Ainsi l'espace de la rue est nettement dessiné par des fronts urbains, dont la continuité est parfois assurée par des murs de clôture, et qui ne s'interrompent que ponctuellement pour créer d'étroits passages.

Ces fronts urbains sont constitués de constructions, dont le volume, et notamment la largeur sur la rue (espace le plus prisé) varient en fonction du statut social et de l'activité du propriétaire. Ainsi s'enchaînent de large hôtels particuliers, des maisons de ville à étage et parfois de simples petits logis. Le rythme des façades ainsi créé rend lisible un parcellaire souvent étroit.
De manière générale, la hauteur des constructions dépasse rarement un étage auquel il faut souvent ajouter un petit étage d'attique qui permettait d'éclairer des combles autrefois couvertes de laves. Les volumes, couverts de toits à deux pentes sans débord, sont simples et compacts et paraissent parfois austères (d'autant que les badigeons ocrés et décors de bandeaux ont souvent disparu). La pente des toits qui, portaient autrefois de lourdes couvertures de laves, est assez importante (45°).
L'accès à l'arrière des parcelles les plus grandes est assuré par des portes cochères ou porches traversant passant sous le logement situé à l'étage. Nombre de rez de chaussée étaient quant à eux voués au commerce. À l'arrière du front bâti sur rue nombre de constructions disposent en effet de cours et parfois de jardins. Ces cours, parfois communes, desservent d'autres bâtiment établis perpendiculairement ou en second rang. Il s'agit là souvent de bâtiments techniques ou de service (écuries…) ou encore voués aux activités des artisans autrefois nombreux à St Seine.









Petit logis accolé



Maison de maitre et villa

Typiques de la seconde moitié du XIX^{ème} et du début du XX^{ème}, il n'en existe qu'une de chaque à St Seine, entre la rue Carnot et le chemin derrière le couvent . Elles se caractérises par une individualisation marquée du volume bâti qui est mis en scène au cœur d'un parc.





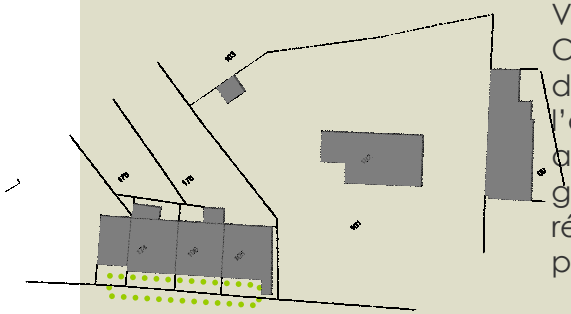
Longère et bâti rural

La longère se caractérise par sa fonction agricole et l'accolement de bâtiments aux divers usages (logis, bucher, grange, étable…) à l'arrière d'un espace de travail ouvert sur la rue appelé usoir. L'espace de travail peut également être une cour autour de laquelle ces bâtiments peuvent s'organiser. Ce bâti est plus bas et les volumes sont plus allongés. Il n'est pas rare que la travée correspondant au logis se distingue des autres notamment par sa hauteur donnant à l'ensemble un profil particulier.



Les constructions à caractère rural sont rares à Seine. On les retrouve à la périphérie du bourg, notamment rue de la Foire aux Vaches ou en discontinuité.

On peut même noter que suite à la disparition de l'Abbaye et durant l'exode qu'a connu la commune au XIXème, l'activité agricole à gagné les parties urbaines réutilisant parfois des bâtiments prestigieux.

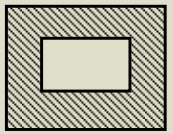


usoir

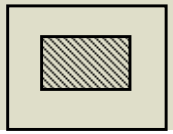
Le pavillon ou maison individuelle

Le modèle du pavillon est devenu systématique et la production des constructions s'est standardisée à partir de matériaux exogènes. Il s'agit généralement de modèles préconçus souvent d'une grande simplicité en matière d'architecture et dont les volumes sont plus bas et empâtés que ceux des constructions vues précédemment. En conséquence ils s'adaptent peu aux particularités du terrain ou de l'identité locale et sont posés au milieu des parcelles. Les règles d'implantation en œuvre jusqu'au début du siècle dernier se sont donc inversées. La rue est davantage devenue un appendice d'accès qu'un lieu d'échange et de vie. Outre quelques pavillons ponctuels, l'essentiel de ces constructions est réuni au sein d'un lotissement à l'est du bourg. Ainsi St Seine à peu connu l'urbanisation opportuniste le long des réseaux. Dans les grandes lignes le bourg garde donc son caractère groupé. De plus, l'harmonie qui existe au niveau des coloris s'est généralement maintenue jusqu'à nos jours. Ces constructions peu élevées ne viennent donc pas ou peu heurter la perception du bourg depuis l'extérieur. Dans les espaces pavillonnaires, clôtures et végétal demeurent souvent les principaux éléments structurants.





Partie bâtie de la parcelle jusqu'à la fin du XIXème



Partie bâtie de la parcelle aujourd'hui

CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE





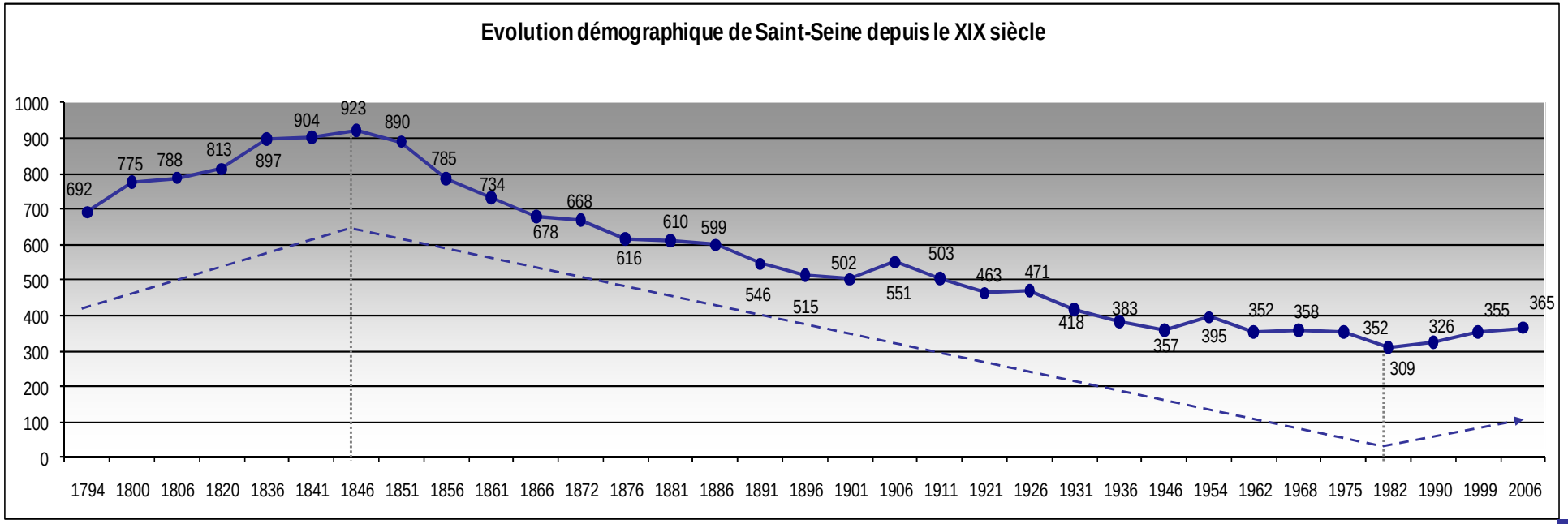


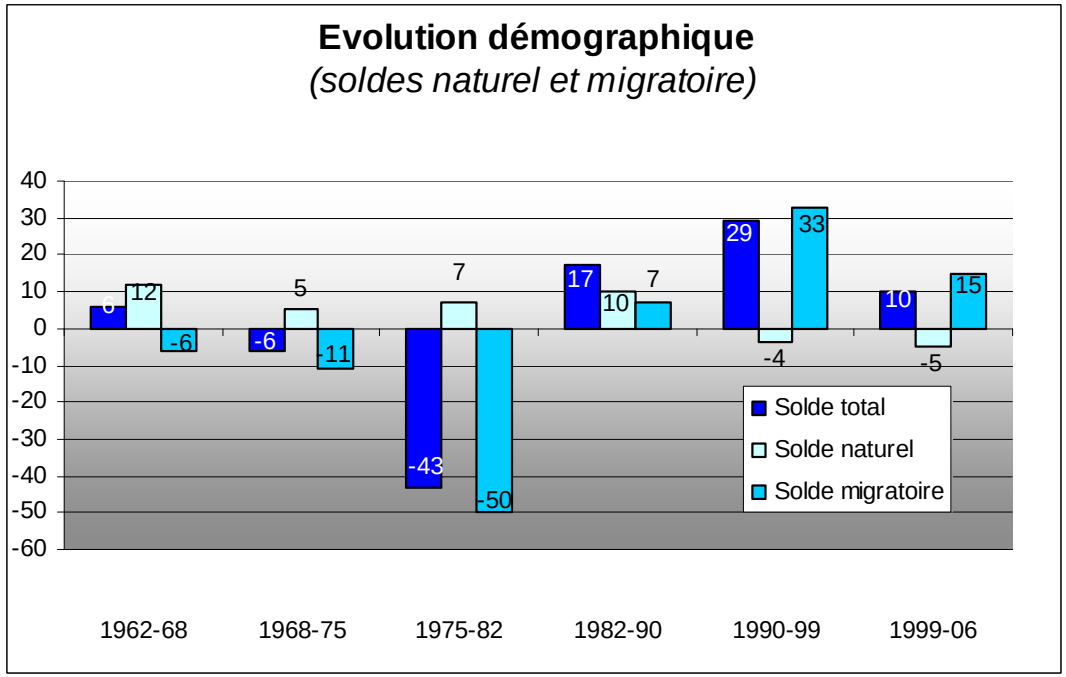
A- Démographie

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 2006, 1999 et précédents.

A-1 Evolution de la population

Prospère jusqu'aux années 1850, Saint Seine, comme de nombreuses communes rurales, a connu le phénomène de l'exode rural, conséquence du développement industriel, de la concentration des activités dans les grands centres urbains et des mutations de l'agriculture qui ont entraîné une diminution des besoins en main d'œuvre dans les campagnes.
On peut décrire l'évolution démographique de Saint Seine en deux phases :
Depuis la seconde moitié du XIX siècle jusqu'en 1982, la population décroît jusqu'à atteindre son seuil le plus bas en 1982 (300 habitants). Mises à part les périodes intercensitaires qui font suite à deux conflits mondiaux où l'on assiste à une légère progression de la population, la caractéristique générale au cours de la période 1848-1982 est une baisse continue de la population.
A contrario, à partir de 1982, la tendance est à une hausse de la démographie communale qui tend à se poursuivre et même à s'accentuer au cours des dernières années avec un comptage en 2010 recensant 408 habitants.
Il semble que la commune soit entrée dans une nouvelle dynamique qui dépasse son seul territoire. En effet, Saint Seine bénéficie de sa proximité avec Dijon (et notamment avec les quartiers nouveaux de la Toison d'Or) et de l'engouement pour l'habitat individuel. La généralisation de l'automobile et l'amélioration des infrastructures routières ont considérablement accru la mobilité des populations qui sont prêtes à parcourir des distances de plus en plus importantes entre leur domicile et leur travail, cela afin de trouver un cadre de vie de qualité et un foncier à prix modéré. D'autant plus que la commune appartient à la Communauté de Communes du Pays de Saint Seine qui développe les services à la population.





A-2 Nature de l'évolution

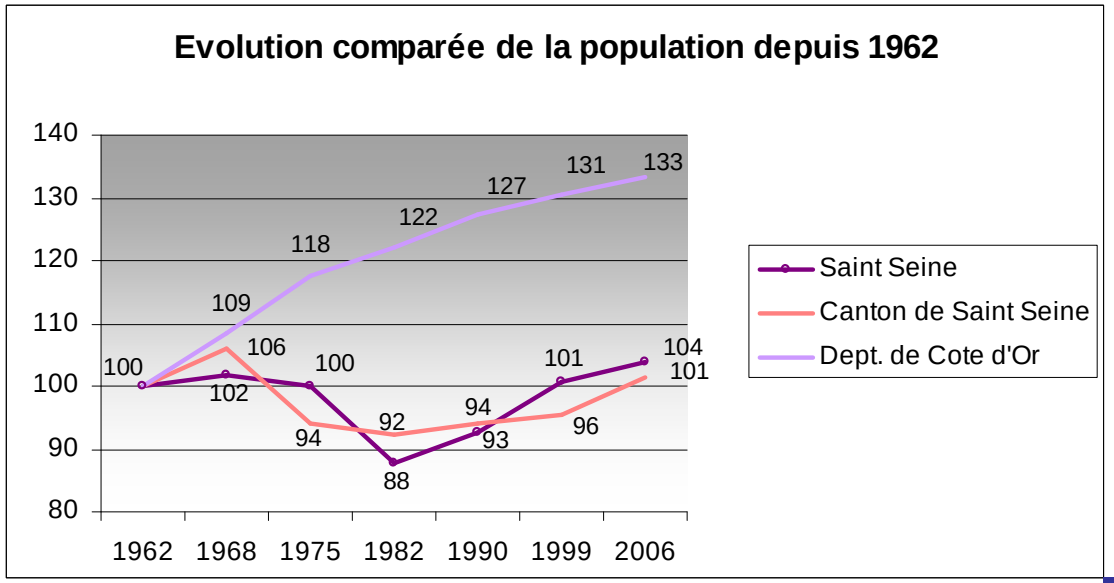
L'analyse de la nature des évolutions démographiques de la commune confirme la transition qu'a connu Saint Seine. Durant la période 1962 - 1982, son solde migratoire est constamment négatif, par contre, son solde naturel est resté positif mais les naissances n'ont jamais compensé l'exode de la population adulte.
C'est durant la période 1975 à 1982, que la commune connaît son plus important déficit démographique (avec un déficit migratoire de 50 personnes).

A partir de 1982, cette tendance négative s'inverse, le solde migratoire devient positif pendant que le solde naturel se maintient. Cette tendance se poursuit sur la décennie 90 avec un solde migratoire largement positif (+33); c'est cependant pendant cette période que le solde naturel devient négatif sans toutefois affecter de façon notable cette nouvelle dynamique de croissance.
Cette tendance se poursuit sur la période 1999-2006 et l'apport de population extérieure reste notable, mais la population locale qui avait vieilli garde un solde naturel négatif.

A-3 Evolution comparée

Saint Seine a connu une évolution à l'image du canton, évolution qui est en contradiction avec l'évolution du département de la Côte d'Or.
Alors que le département connaît une croissance démographique constante et durable, depuis 1962 Saint Seine et son canton (espace peu peuplé et marqué par la ruralité) voient leur population baisser.
Ce n'est qu'à partir des années 80 que la tendance s'inverse, la dynamique démographique est cependant plus marquée à Saint Seine qu'à l'échelle du canton.

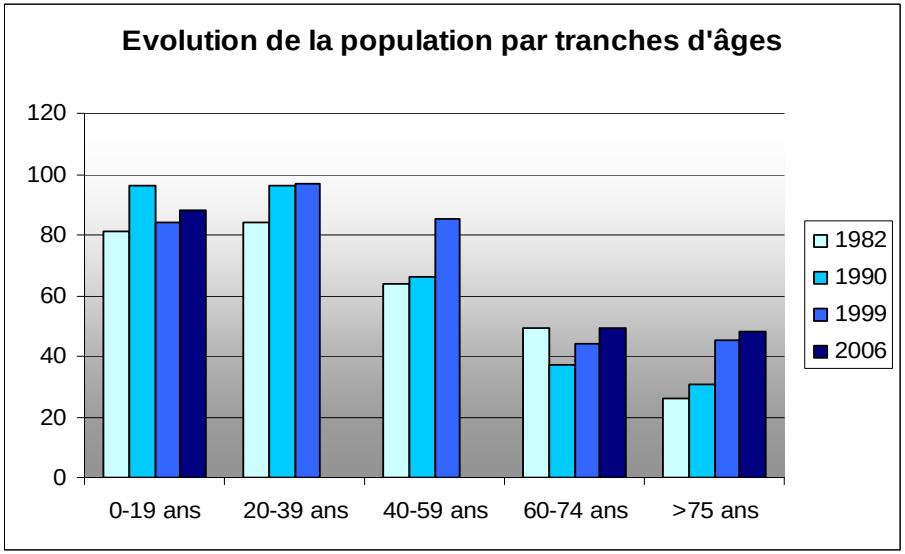
En 2006 la dynamique démographique de St Seine se confirme avec une augmentation de 3 points (soit 1 point de plus que le département). Le canton quant à lui connaît un fort rattrapage avec une augmentation de 5 points.

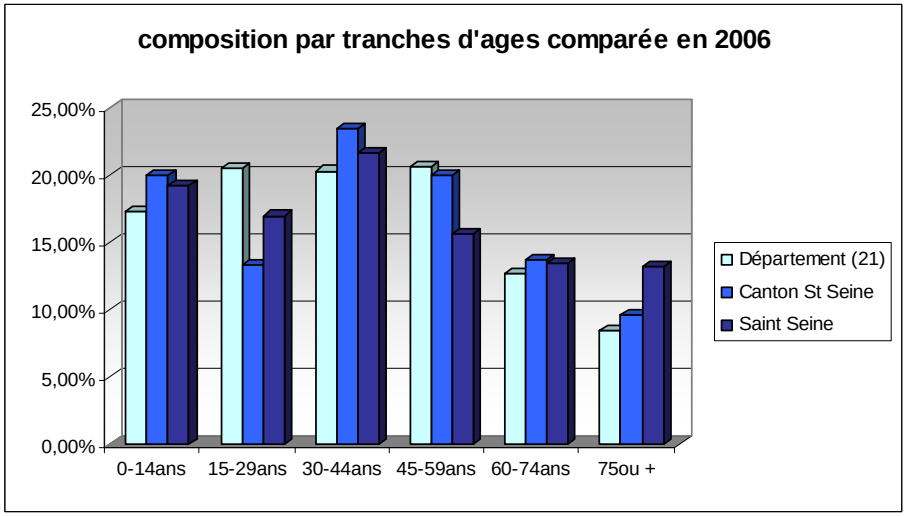


A-4 Composition de la population

La composition par âges de la population de la commune de Saint Seine confirme le renversement de tendance démographique et la transition amorcée dans les années 80.
En effet, l'arrivée entre 1982 et 1990 de nouveaux habitants (couples avec enfants) se caractérise par une importante progression des 20-39 ans puis des 40-59 ans qui a permis le rajeunissement de la population. Cependant la population en place, suite à l'exode rural, avait connu un important vieillissement et les classes d'âges les plus âgées restent très représentées.
Cette caractéristique est toujours sensible en 2006 où la part des plus jeunes se maintient, voire croît, alors même que les plus de 60 ans sont de plus en plus nombreux. Cette surreprésentation des plus anciens est d'autant plus notable que l'on compare St Seine au canton et de surcroît au département. Notons cependant que la forte présence des plus de 75 ans est faussée par la présence, sur cette commune modeste, d'une maison de retraite accueillant des personnes à l'échelle du canton.

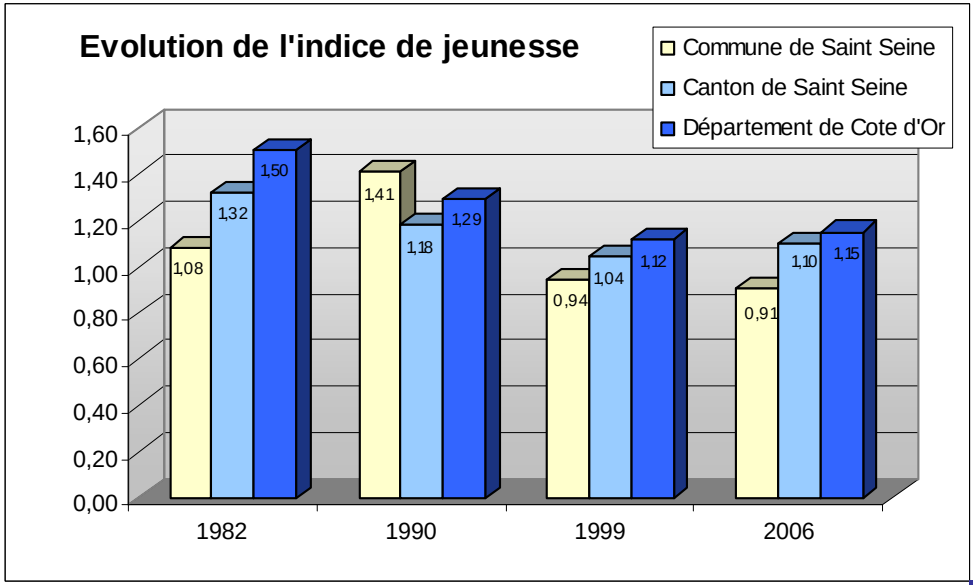
Par ailleurs, la présence d'enfants (0-14 ans) et de jeunes adultes (30-44 ans) est particulièrement importante à St Seine et dans son canton en comparaison avec le reste du département. Elle montre l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages ce qui peut laisser imaginer un regain futur du solde naturel.

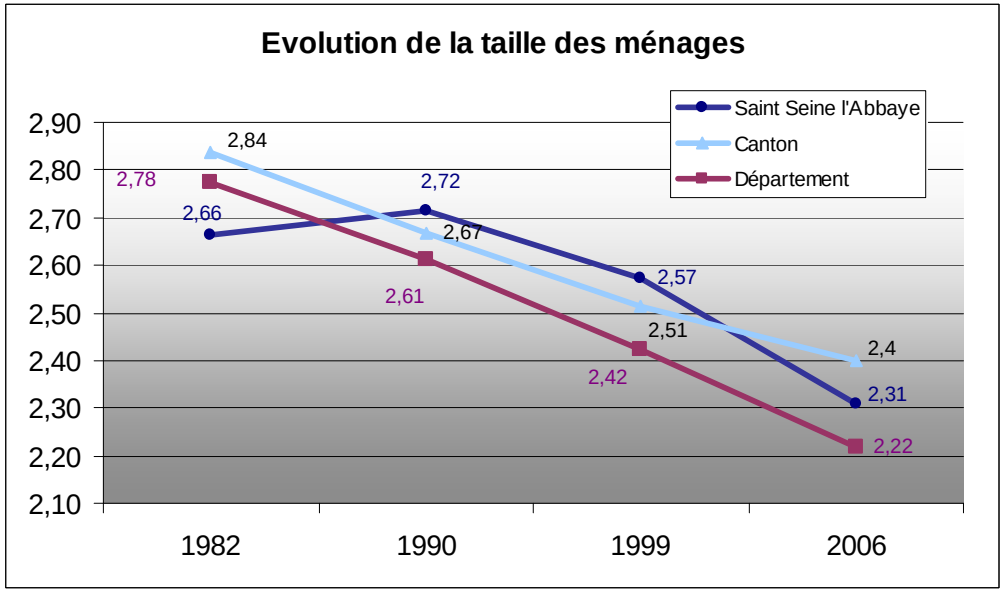


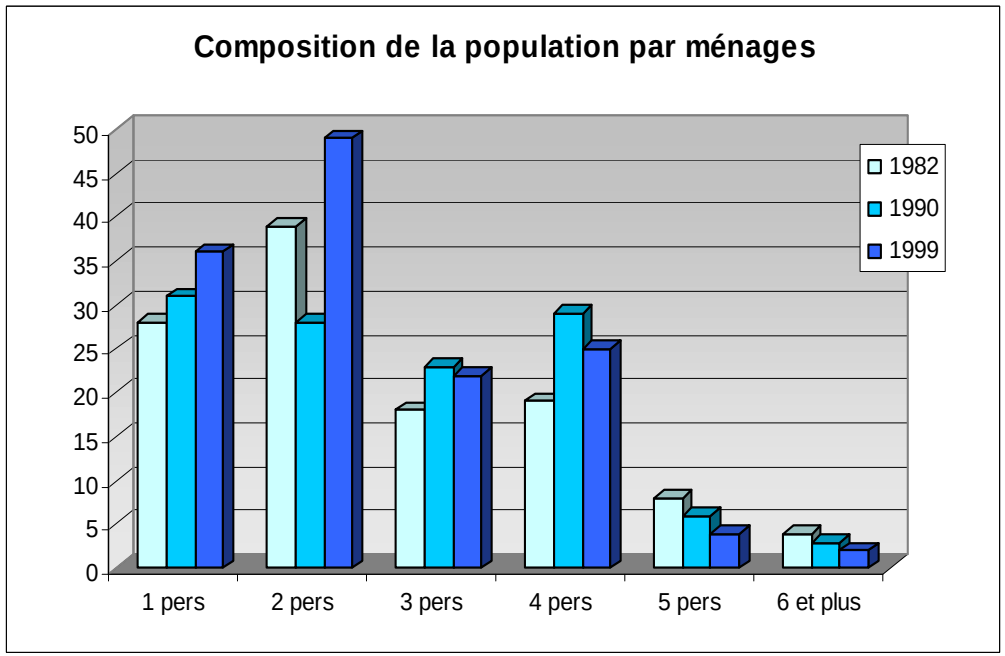


Outre le rebond connu entre 1982 et 1990, l'indice de jeunesse communal montre un certain vieillissement. Cet indice mesure le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Le renouvellement des générations est censé être assuré lorsque cet indice est supérieur à 1.

Si en 2006 le canton et le département connaissent un indice supérieur à 1, cela n'est pas le cas de St Seine où l'indice se limite à 0,91. La commune devra donc continuer à miser sur les apports extérieurs de population et maintenir les jeunes adultes.







A-5 La composition des ménages

L'évolution de la taille des ménages confirme le regain démographique qu'a connu la commune au cours des années 80-90 avec l'accueil de familles sur la commune. Ainsi de 82 à 90 la commune connaît une hausse atypique de la taille des ménages.

Car à l'instar du pays, qui connaît un phénomène de vieillissement et de décohabitation, le département de Côte d'Or voit régulièrement la taille de ses ménages se réduire depuis 1982 (de moins en moins de personnes vivent ensemble dans le même logement).

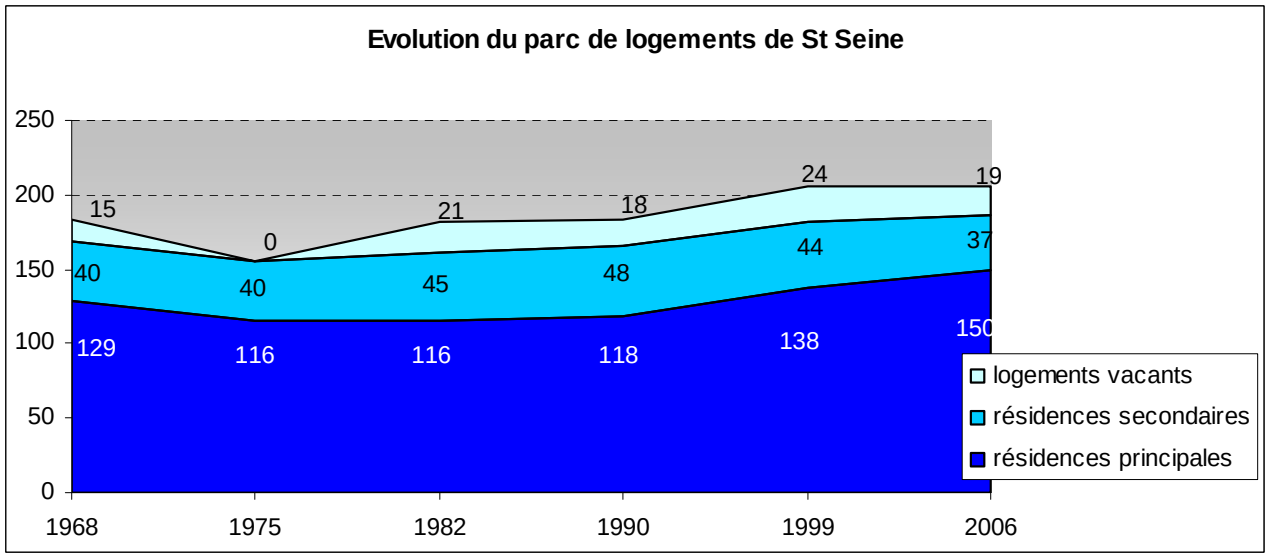
Depuis 1990 la taille moyenne des ménages dans la commune de Saint Seine reste supérieure à la moyenne départementale et comparable à celle du canton. Cependant elle suit désormais la même tendance baissière.

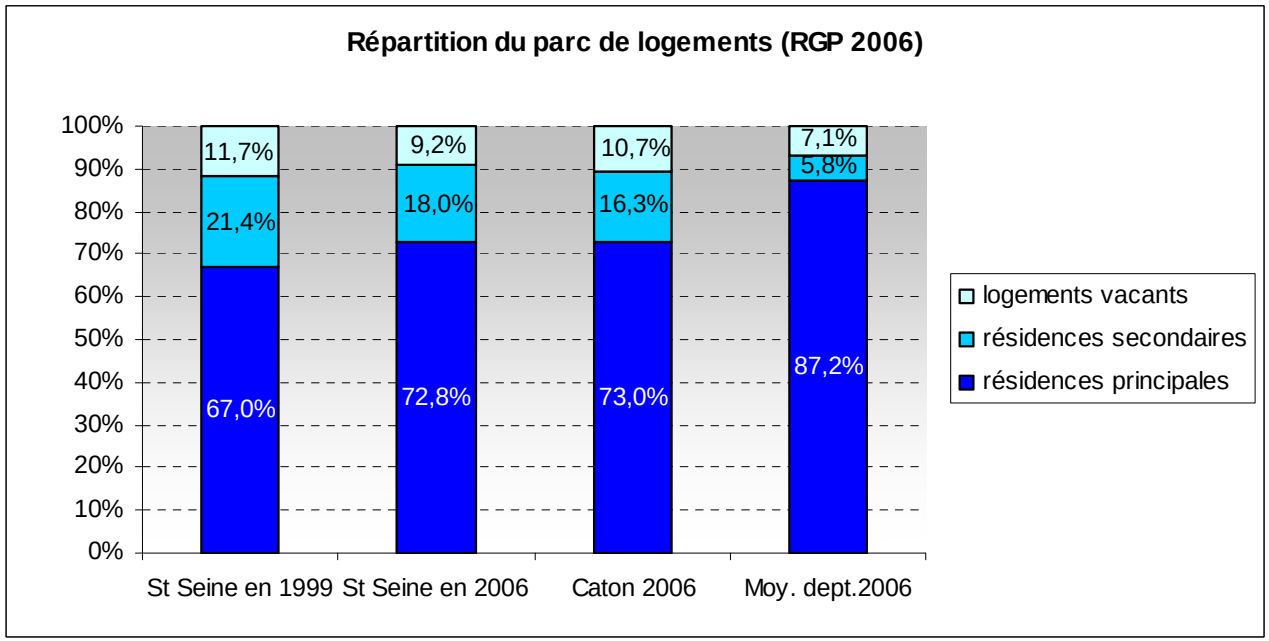
La composition des ménages confirme les phénomènes de réduction de la taille des ménages liés à la décohabitation, au vieillissement et aux départs des étudiants ou jeunes actifs. En effet, les ménages de 1 et 2 personnes représentent plus de 60 % de la totalité des ménages en 1999.

A l'instar des phénomènes nationaux de réduction des grandes familles, la part des ménages composés de plus de 4 personnes est en baisse constante.
Cette tendance pose la question de l'adaptation des logements aux petits ménages.

B- Habitat

B-1 Evolution du parc de logements et de sa composition





Le parc de logements global de Saint Seine, après une réduction de 1968 à 1975, connaît une hausse constante. Cette hausse est particulièrement marquée de 1990 à 1999.

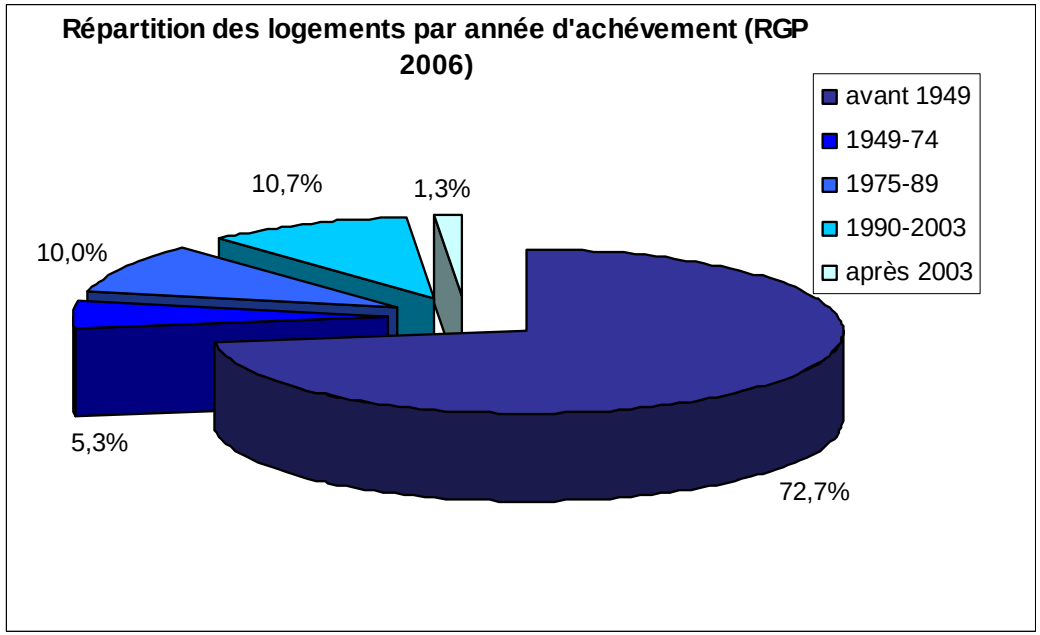
Depuis 1990 c'est essentiellement le nombre de résidences principales qui connaît une croissance notable. Il est intéressant de noter que de 1990 à 1999 la nette croissance du nombre de résidences principales ne s'est pas faites au détriment des résidences secondaires ni des logements vacants dont le nombre a même continué à progresser.

Cela n'est pas le cas de la période 1999-2006 où, parallèlement à l'augmentation du nombre des résidences principales, le nombre de résidences secondaires et la vacance décroissent. (ce qui laisse imaginer un réinvestissement du bâti ancien).

Cependant, St Seine connaît toujours en 2006 un taux de résidences secondaires important (18%) notamment au regard du ratio départemental (5,8%) et même cantonal (16,3%). Cela semble indiquer un attachement important pour la commune.

Par ailleurs le taux de logements vacants reste notable même s'il est inférieur au taux cantonal. Cependant il tend nettement à baisser, laissant imaginer une tension du marché foncier.

B-2 Age des logements



Le parc de logements (résidences principales) de Saint Seine, lorsqu'on l'analyse en fonction de l'année de construction, montre une importante prédominance du bâti ancien avec presque 73 % de ce parc datant d'avant 1949.
Cela correspond bien à la physionomie de ce bourg ancien ayant connu une grande prospérité et dont une partie du bâti ancien reste encore à réinvestir.

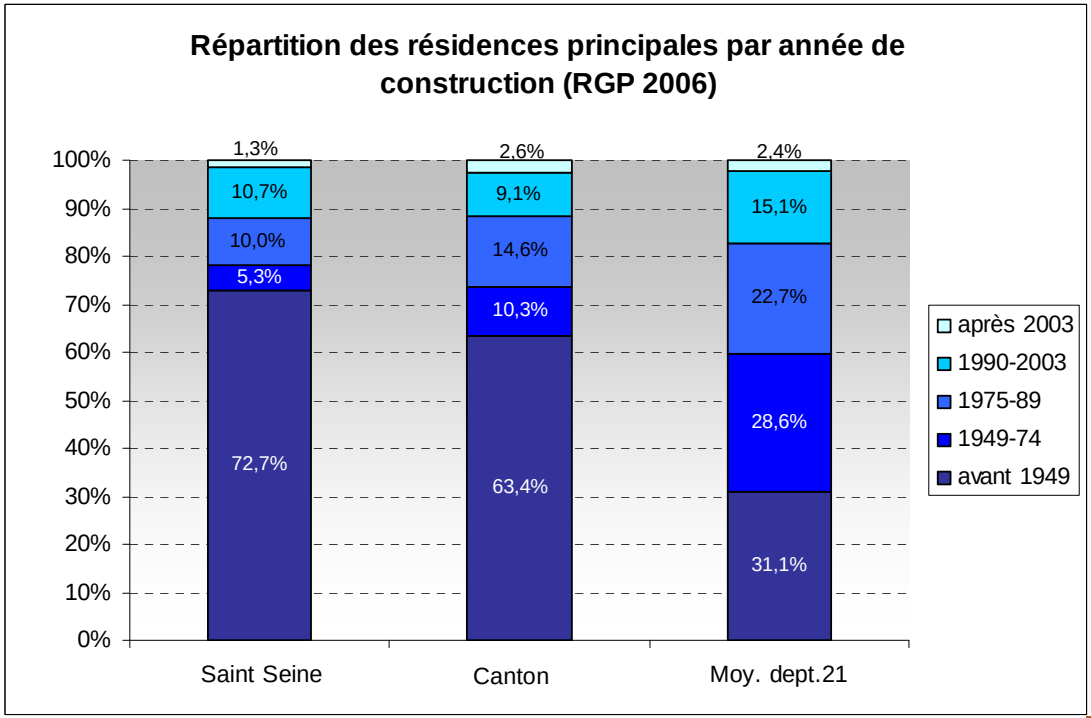
La composition de ce parc révèle également le retour de la croissance démographique connue par la commune durant la fin des années 80 et les années 90. En effet cette période correspond à une reprise de la production de logements (construction neuve ou réhabilitation complète) alors que celle-ci était totalement en berne depuis l'après guerre (période 1949-74).

Ainsi 22% des logements datent de la période 1975-2005 contre seulement 5% pour la période 1949-74.

La prédominance des logements d'avant 1949 (trois quarts du parc), qui est aussi une caractéristique du canton, est d'autant plus notable que l'on compare Saint Seine au département où ils forment moins d'un tiers du parc.

L'écart se creuse encore entre Saint Seine et le reste du département pour la période 1949-74. Car cette période (correspondant à la reconstruction et aux 30 glorieuses) a vu les constructions se concentrer sur les grands centres urbains.

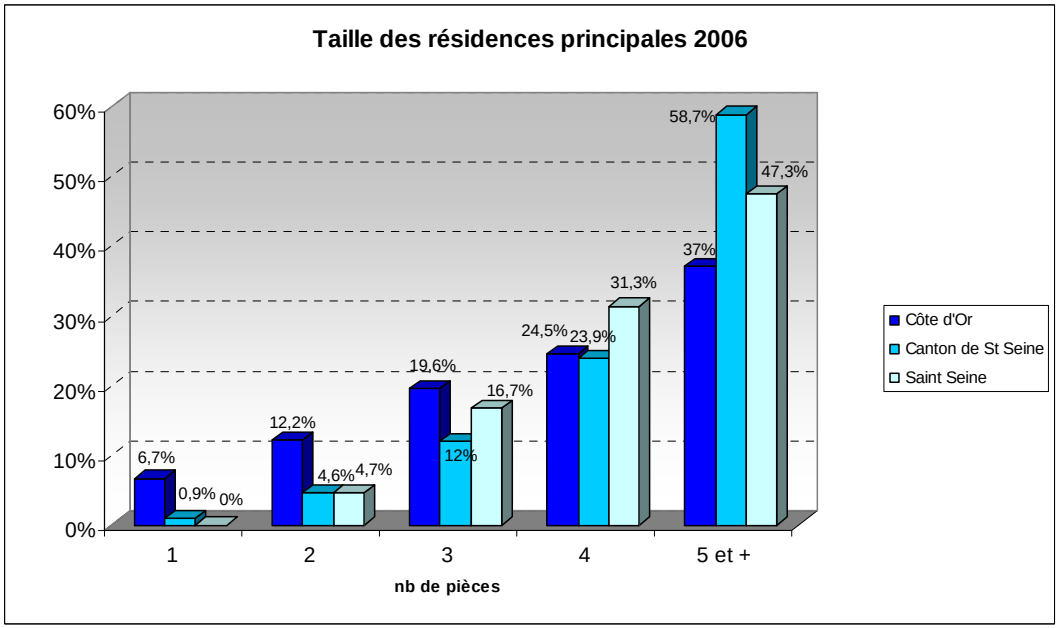
Sur la période 1975-89, le canton, et dans une moindre mesure Saint Seine entrent dans une nouvelle dynamique et se rapprochent du ratio départemental. Cela se confirme, surtout pour Saint Seine, à la période suivante (1990-2003) durant laquelle sa dynamique de création de logements s'approche de la moyenne départementale.

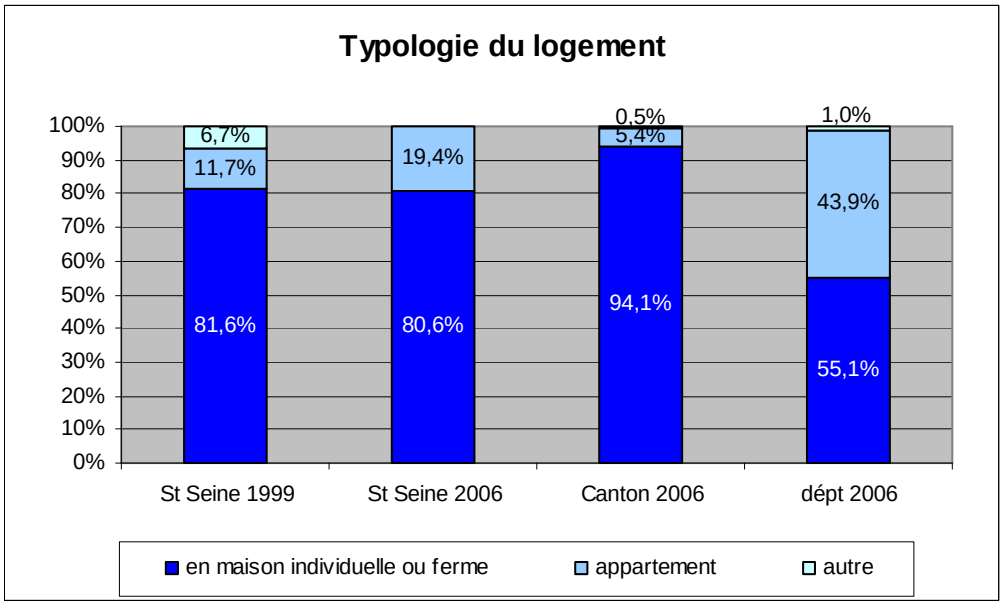


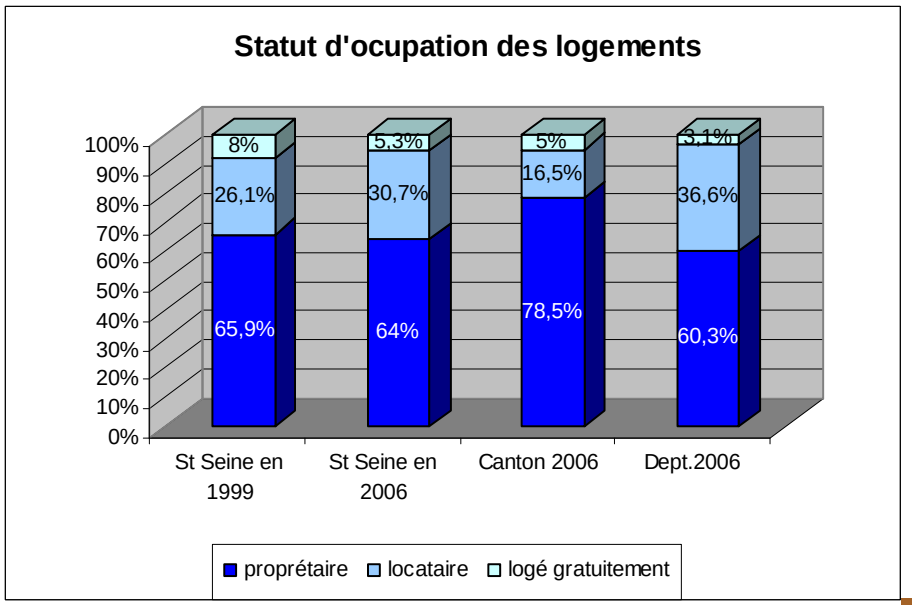
B-3 Type et occupation des résidences principales

L'une des caractéristiques du parc des résidences principales de la commune de Saint Seine réside dans la part importante occupée par les appartements et par le parc locatif compte tenu de la taille de la commune.
De plus, le parc de logements locatifs de St Seine connaît une croissance de 1999 à 2006 au détriment des «logés gratuitement». Ainsi, il atteint presque un tiers (30,7%) du parc des résidences principales, ce qui rapproche St Seine de la moyenne départementale et est très nettement supérieur à celle du canton.
Cette caractéristique généralement rencontrée dans des communes plus «urbaines» laisse imaginer que St Seine répond aux besoins locatifs insatisfaits au delà des limites communales et forme un pôle important pour le canton dans ce domaine. De plus, la typologie plutôt urbaine du bâti du bourg et son fort taux d'équipement semble favorable au locatif.

Notons, par ailleurs, que les logements de Saint Seine sont grands (avec presque 80% de 4 pièces et plus) au sein d'un canton disposant de logements atypiquement grands.

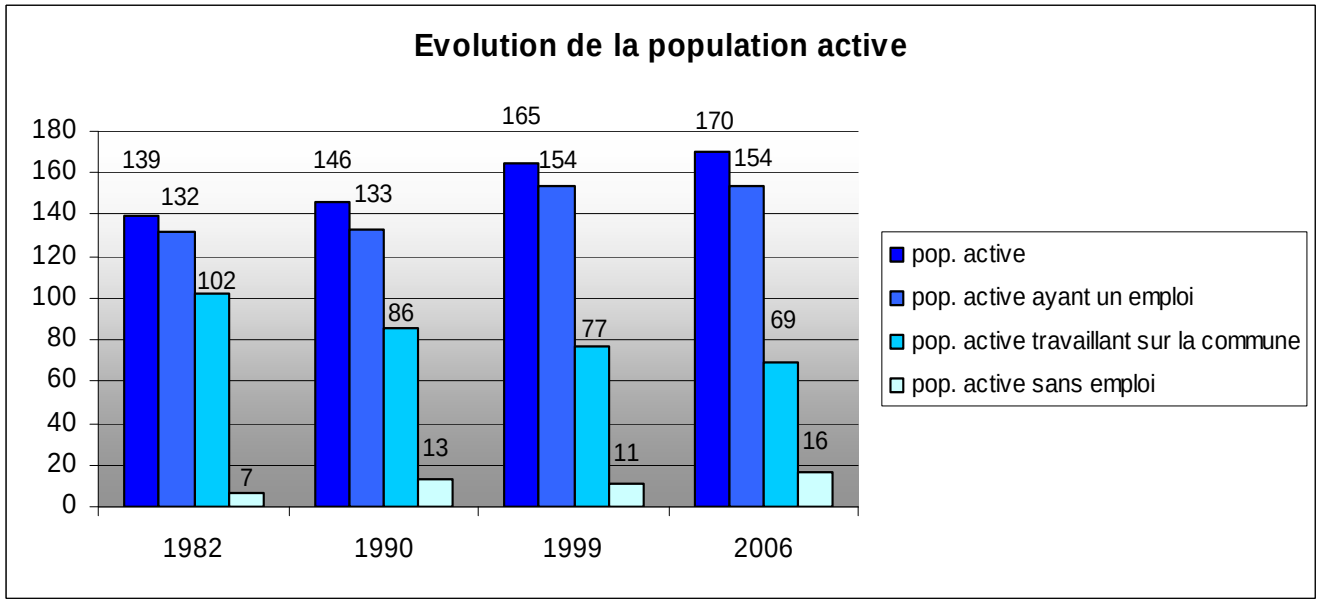


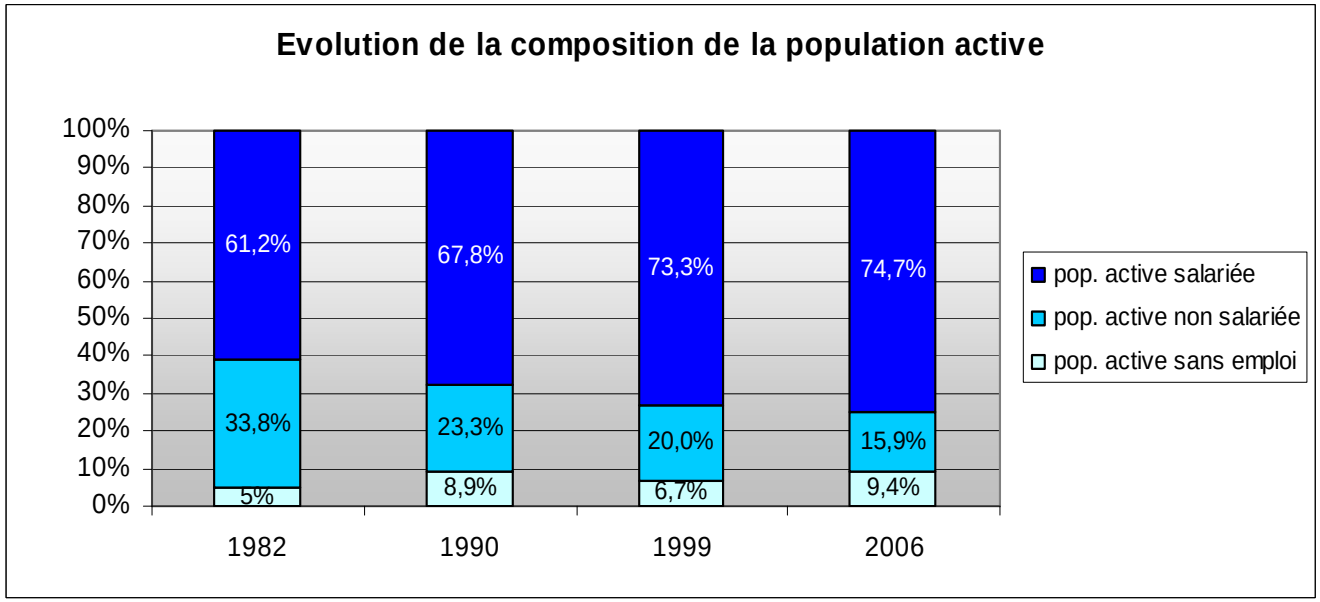




C- Economie

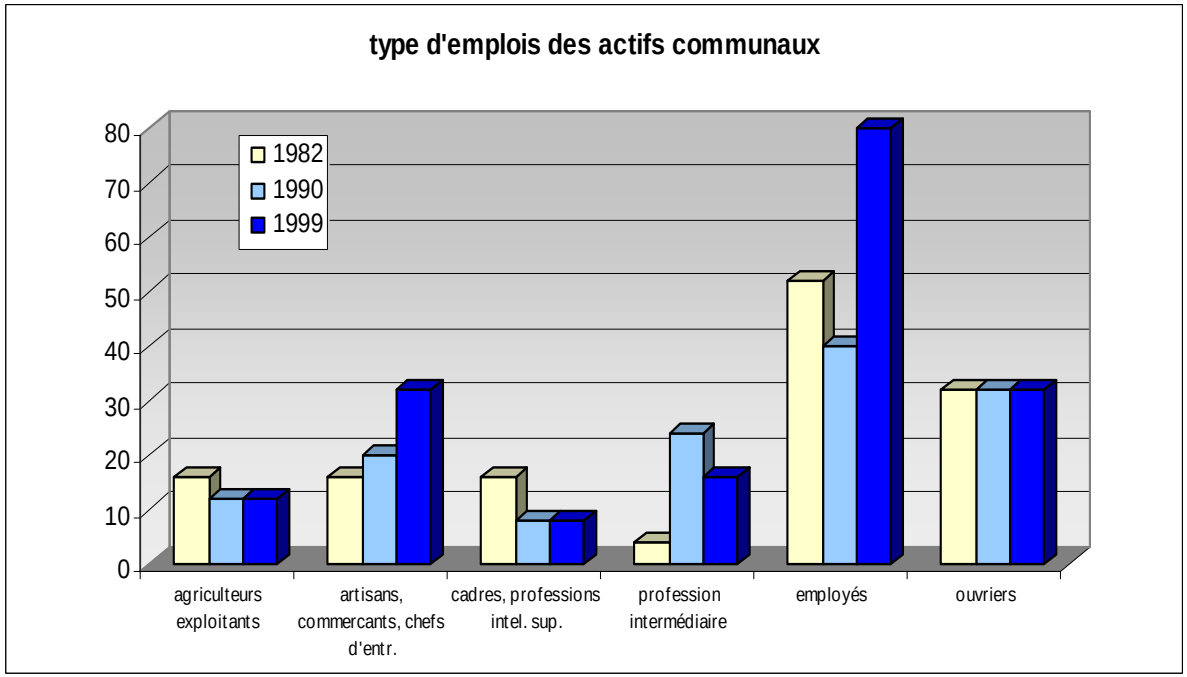
C-1 La population active

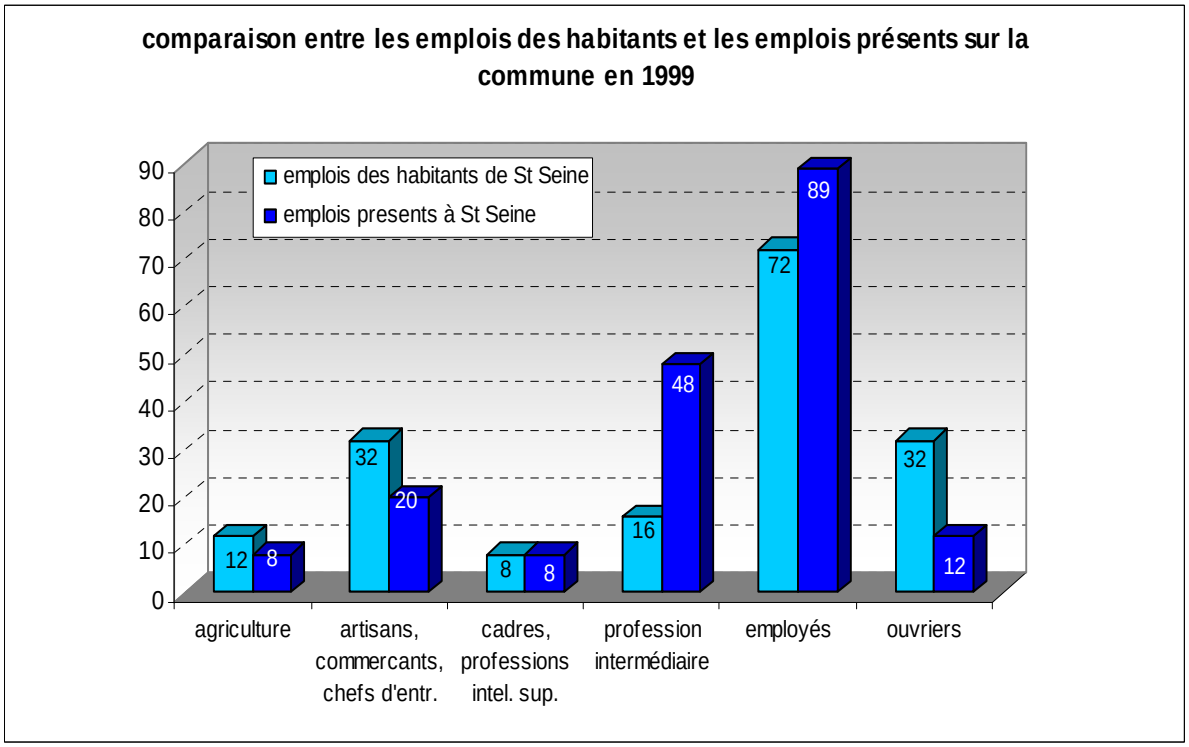




La population active de la commune n'a cessé d'augmenter depuis 1982 alors que la population active travaillant sur la commune n'a cessé de diminuer sur cette même période. On peut donc imaginer que la croissance démographique de cette période a bénéficié de l'arrivée de populations particulièrement actives et travaillant sur une commune tierce.
Ainsi, alors que 77% des habitants de Saint Seine travaillaient sur la commune en 1982 cette part n'est plus que de 45% aujourd'hui.

La part des chômeurs, qui était de 5% de la population active en 1982, atteint 9,4% en 2006.
Par ailleurs, la population active se caractérise par une part importante et croissante de salariés. De 61% en 1982, les actifs employés sont passés à presque 75% en 1999 alors que le nombre de non-salariés n'a cessé de baisser. En dehors des évolutions des statuts professionnels, on peut donc imaginer que le nombre de travailleurs indépendants a baissé sur la commune.





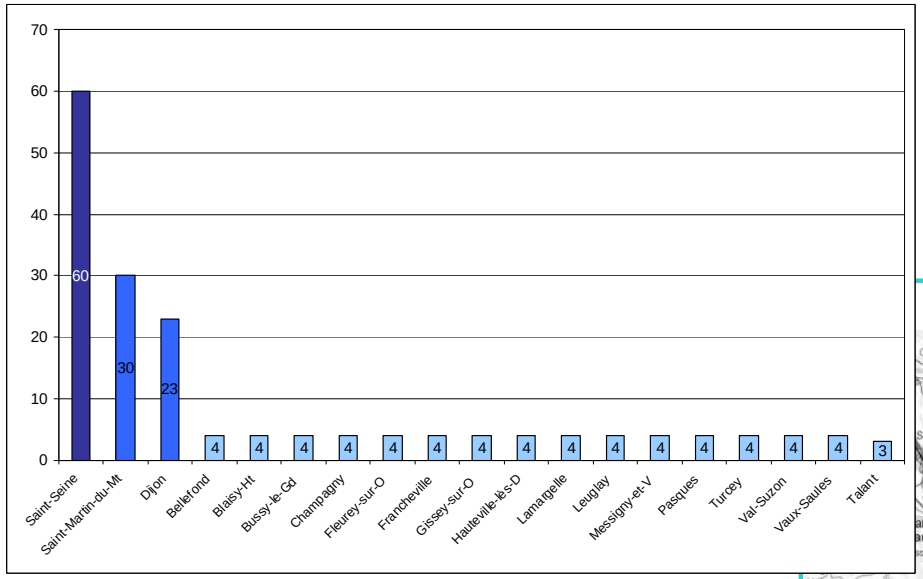
C-2 Nature de la population active (RGP1999)

Lorsqu'on observe l'évolution de la population active employée de Saint Seine en fonction des catégories socioprofessionnelles on note de fortes disparités. On remarque la forte croissance du nombre des «employés» qui a doublé de 1990 à 1999, ce qui en fait la catégorie la plus représentée. On constate également une croissance continue des «commerçants, artisans et chefs d'entreprise ». Par ailleurs on note une relative stabilité du nombre d'agriculteurs et surtout des ouvriers qui sont assez peu représentés sur la commune.

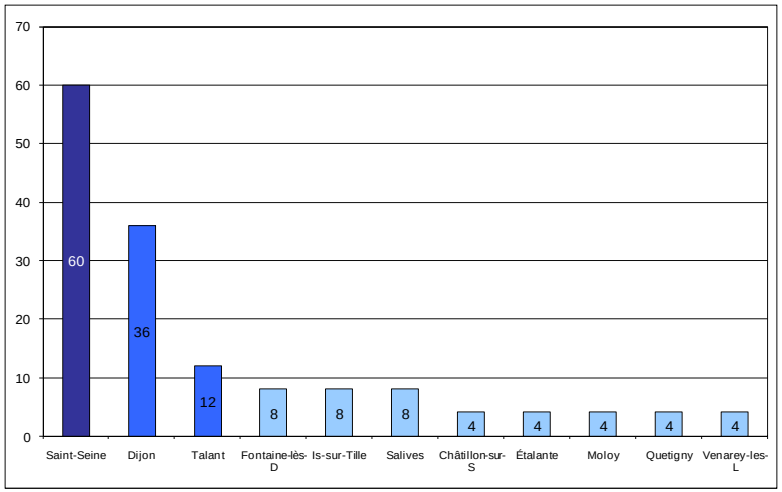
Le tableau ci-contre fait le rapport entre les emplois qu'occupent les habitants de Saint Seine et les emplois présents sur la commune (ceux-ci n'étant pas « forcément» occupés par des habitants de la commune).
Le nombre d'actifs de l'agriculture et d'«artisans, commerçants, chefs d'entreprise» habitant à Saint Seine est supérieur au nombre d'emplois de ce type présents sur la commune. Il en va de même des «ouvriers» dont 32 habitent la commune alors qu'il n'existe que 12 postes d'ouvriers ici.
À l'inverse les «employés» et surtout les «professions intermédiaires» sont plus nombreux à travailler sur la commune qu'à y résider. Concernant ces catégories, Saint Seine est donc une source d'emploi notable pour des communes extérieures.
Seuls les «cadres et professions intellectuelles» sont aussi nombreux à travailler à Saint Seine qu'a y résider.

C-3 Les échanges domicile – travail

Si , comme nous l'avons vu, les habitants de Saint Seine sont de plus en plus nombreux à travailler en dehors de la commune, cela est plus dû à une évolution générale des modes de vie et à une hausse constante des trajets domicile-travail qu'à une perte de vitesse de la commune en tant que «pôle d'emploi».

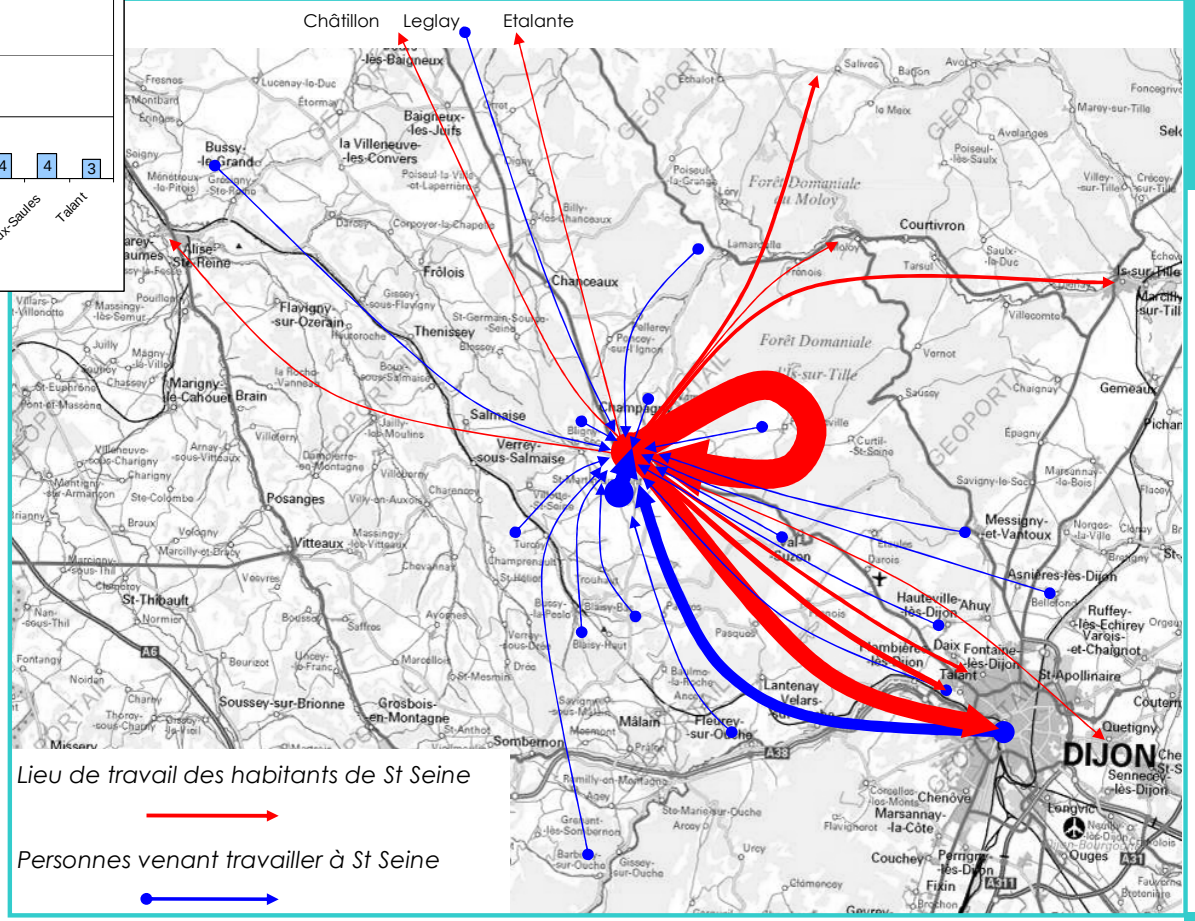


Provenance des personnes (176) travaillant à St Seine



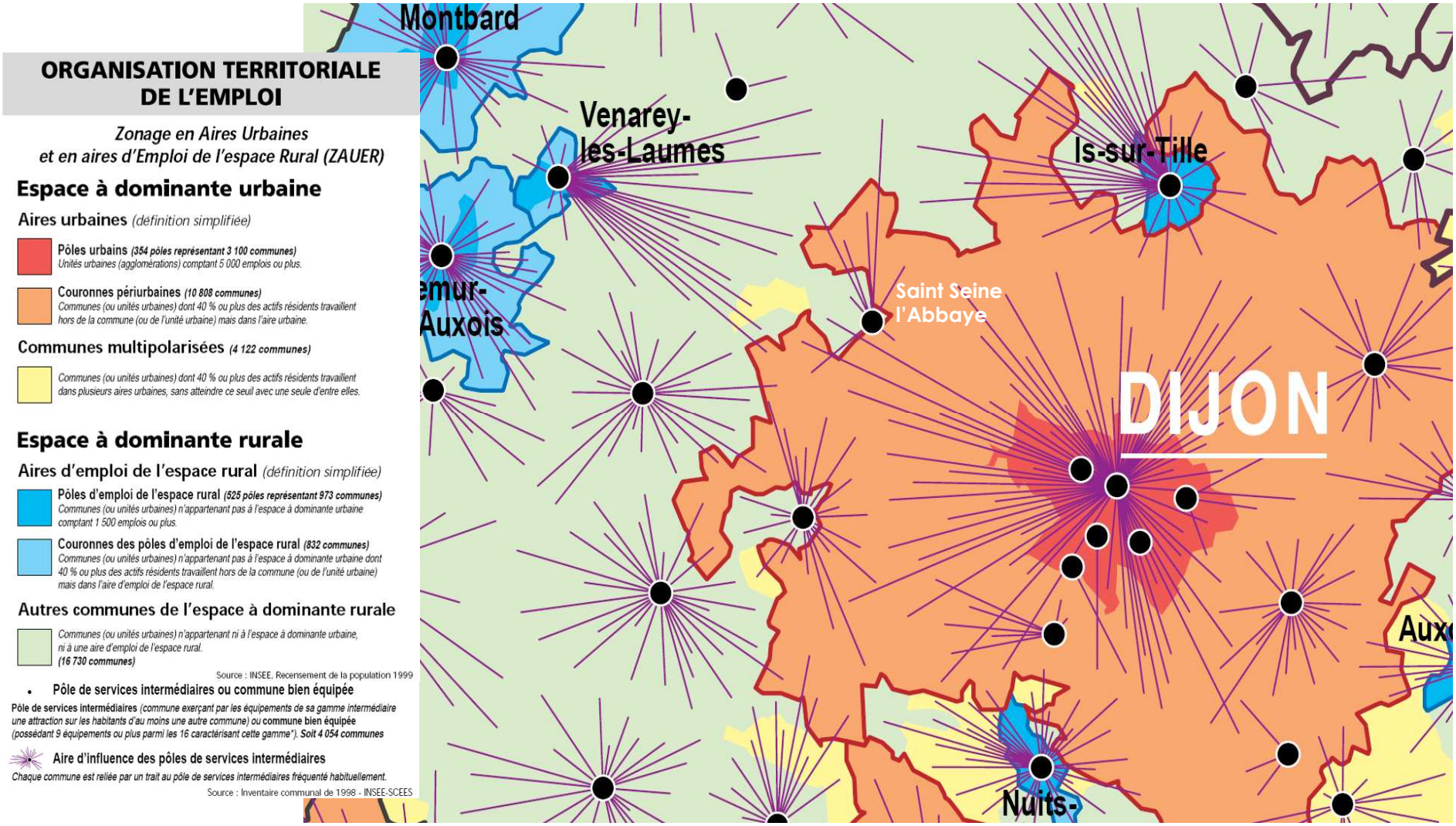
Lieu de travail des actifs (152) habitant St Seine

En effet, la commune dispose de plus d'emplois sur son territoire que n'en occupent ses habitants (en 2007).
Saint Seine demeure le premier lieu de travail des habitants de la commune (40% des actifs). Le second pôle d'emploi est Dijon qui attire quotidiennement 36 travailleurs de Saint Seine. Ce chiffre s'élève à 60 si on considère les personnes travaillant dans l'agglomération dijonnaise. Les autres actifs se répartissent dans diverses communes situées au nord.
Les personnes extérieures venant travailler à Saint Seine proviennent essentiellement de St Martin du Mont, voisine qui montre une nette dépendance en terme d'emploi. Par ailleurs 23 dijonnais travaillent à St Seine. Au total ce sont même 38 personnes du bassin de vie dijonnais qui travaillent à St Seine. Ce qui relativise la dépendance de la commune aux emplois de la capitale régionale.



C-4 Un chef lieu de Canton aux portes de l'aire urbaine de Dijon

La carte INSEE des « territoires vécus et de l'organisation territoriale de l'emploi et des services » de 2002 confirme la relative indépendance de la commune en matière d'emploi. Par ailleurs, St Seine apparait comme enveloppée par l'aire urbaine de Dijon (ensemble des communes dont 40% des actifs ou plus travaillent dans l'agglomération dijonnaise).
Malgré sa taille modeste la commune joue pleinement son rôle de chef lieu de canton. Outre un petit pôle d'emploi local, elle est un pôle de services et commerces. Elle est identifiée comme pôle de services intermédiaire et étend son influence dans ce domaine sur les communes voisines (notamment au nord).
Saint Seine s'illustre donc à la rencontre de deux dynamiques: celle d'un chef lieu, espace de référence prodiguant ses services à l'échelle d'un canton rural et celle d'une commune bénéficiant de la proximité du bassin de vie Dijonnais et de ses emplois.



C-5 Les commerces et services

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France
Services généraux						
Garage	1	-	185	26.2	31.1	27.6
Artisans du bâtiment						
Maçon	1	-	244	34.5	48.8	42.2
Électricien	1	-	164	23.2	22.7	22.1
Alimentation						
Alimentation générale, épicerie	1	-	124	17.5	27	25
Boulangerie, pâtisserie	1	-	143	20.2	27.6	21.1
Boucherie, charcuterie	1	-	82	11.6	10	8.8
Services généraux						
Bureau de poste	1	-	139	19.7	23.6	16.1
Librairie, papeterie	2	-	38	5.4	1.1	1.2
Droguerie, quincaillerie	1	-	38	5.4	1.5	1.8
Autres services à la population						
Salon de coiffure	1	-	99	14.0	6.9	6.6
Café, débit de boissons	1	-	314	44.4	68.4	59.1
Bureau de tabac	1	-	222	31.4	43.7	38.6
Restaurant	4	-	257	36.4	53.4	43.4
Enseignement public du premier degré						
École maternelle	NON	4	250	35.4	44	47.2
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé						
Collège public	NON	18	34	4.8	0.2	0.3
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)						
Dentiste	NON	?	58	8.2	0.8	0.9
Infirmier(e)	2	-	107	15.1	10.6	10.8
Médecin généraliste	2	-	109	15.4	6	5
Pharmacie	1	-	66	9.3	2.3	2.2

La commune de Saint Seine accueille presque la totalité des «19 équipements essentiels» que recense l'inventaire communal de l'INSEE de 1998. (tableau ci à gauche réactualisé).
Elle apparaît donc comme une commune remarquablement bien équipée et ce taux d'équipement est exceptionnel compte tenu de sa taille.
Seuls les services d'enseignement recensés sont absents de la commune, ce qui doit être relativisé compte tenu de l'appartenance de la commune à un regroupement scolaire et à la présence d'une école primaire.
Lorsque l'on compare St Seine aux communes de même taille dans la région et à l'échelle de la France, son appareil commercial et de services apparaît particulièrement développé.
Cela est particulièrement vrai en ce qui concerne le domaine médical et paramédical dans lequel Saint-Seine bénéficie d'une gamme complète de services. Ainsi la commune profite de la présence d'une pharmacie et de médecins ce qui n'est respectivement le cas que de 2.2% et 5% des communes françaises de même taille.

Saint Seine semble ainsi jouer le rôle de « centre-ville » du canton.

C-8 Les diverses activités économiques

Saint Seine possède un tissu notable d'établissements : une vingtaine sont recensés en 2008.

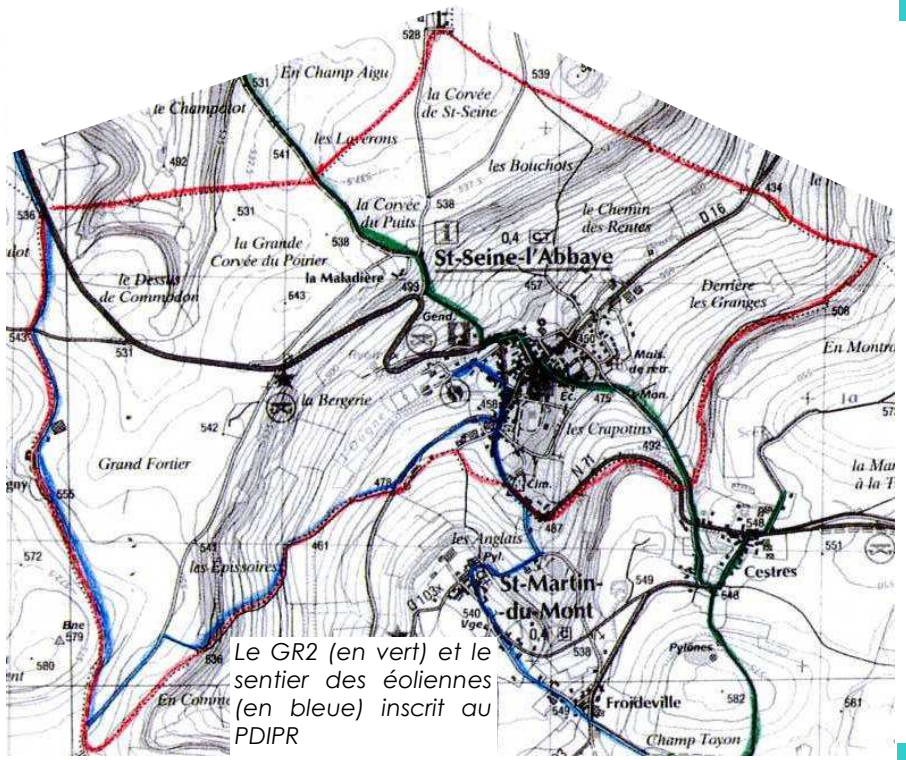
Le principal secteur d'activité présent sur la commune est, de très loin, l'hébergement et l'accueil médico-social qui emploie ici 88 personnes. Cette activité se concentre essentiellement au sein de la maison d'enfants établie dans les bâtiments de l'ancienne abbaye. Son activité d'hébergement social pour les enfants et adolescents en difficulté occupe 44 personnes et son activité d'accueil en emploie 21. D'autre part, la maison de retraite médicalisée compte 21 emplois. Les emplois de ce secteur d'activité se caractérisent par une important part de main d'œuvre féminine. En effet, 85% de ces 88 emplois sont occupés par des femmes. Proche, le second secteur d'emploi marchand est celui de la santé qui, avec ses professions médicales et ambulances, occupe 13 personnes. Au total le social et le médical représentent plus de 78% des 129 emplois marchands de Saint Seine.
Le commerce (commerce-fabrication d'aliments) est encore notable dans la commune et emploie 13 personnes. Il est principalement représenté par la pharmacie et la boulangerie employant chacune 4 personnes.
Le secteur de l'hôtellerie et de la restauration est également bien présent sur la commune avec 3 établissements et 9 emplois.
Enfin l'artisanat du bâtiment (maçonnerie, électricité…) représente localement 5 emplois.

À cela il faut ajouter les nombreux emplois (une quarantaine) des services publics et administrations présents sur la commune (poste, éducation nationale, administration des collectivités locales…).

C-9 Le tourisme

Il s'agit là d'une activité transversale bénéficiant à une grande partie du tissu économique et pour laquelle la commune compte de très nombreux atouts.
Riche de trois monuments historiques, d'un site remarquable souvent peint et décrit, d'histoires et de légendes, d'un petit patrimoine important à valoriser et proche de la source de la Seine, la commune peut entendre profiter du développement du tourisme vert et culturel.

De plus la commune dispose d'infrastructures et d'activités appropriées au développement de cette activité :
. Office de tourisme, syndicat d'initiative
. Restauration et commerce de bouche
. Hébergement (hôtels, camping)
. Sentiers de randonnées (GR2, chemin des éoliennes)
. Diverses activités sportives et culturelles….



Le GR2 (en vert) et le sentier des éoliennes (en bleue) inscrit au PDIPR

D- Equipements et structures intercommunales

D-1 Equipements routiers et transports

Saint Seine l'Abbaye bénéficie d'une desserte exclusivement routière.
Elle est traversée par la ligne de bus Châtillon-sur-Seine / Dijon (transport collectif « Transco » assuré par le Conseil Général de Côte d'Or) qui dessert le bourg matin, midi et soir tous les jours sauf le dimanche et dans les deux directions.
Cependant, l'essentiel des déplacements est effectué en voiture individuelle. Cette desserte s'effectue par les deux routes départementales qui se croisent dans le bourg:

- la RD 971 axe routier reliant Châtillon-sur-Seine et Dijon,
- la RD 16 permettant de relier Sombernon et Is-sur-Tille via Lamargelle.

D-2 Equipements scolaires

Dans ce domaine, Saint Seine appartient au Syndicat intercommunal à vocation scolaire des TASSELOTS et profite des équipements suivants:

- l'école maternelle située à Bligny-le-Sec (3 classes de 4 niveaux)
- l'école primaire située à Saint Seine l'Abbaye, rue Haute (5 classes du CP au CM2)
- le collège de Sombernon

De plus, les enfants de Saint Seine bénéficient d'une cantine et de l'accueil post et périscolaire du Pôle enfance de la Communauté de Communes du Pays de Saint Seine situé à Bligny-le-Sec.
Un service de ramassage scolaire dessert ces divers sites.

D-3 Equipements socioculturels, sportifs et touristiques

Dans le domaine socioculturel la commune possède un panel assez complet d'équipements. Elle dispose de diverses salles intercommunales pour les expositions, spectacles, réunions et associations, une médiathèque….

Dans le domaine des sports, la commune possède, avec la Communauté de Commune, un plateau sportif permettant la pratique de diverses disciplines de plein air (football, tennis…) avec vestiaires et douches.

Concernant le tourisme, la commune est équipé d'un OTSI (office de tourisme syndicat d'initiative) à vocation cantonale et d'un camping municipal.

D-4 Equipements administratifs et services

En matière d'équipements administratifs, la commune dispose des principales structures et services publics justifiant son statut de bourg centre :

- la Mairie
- le siège de la Communauté de Communes
- le service des routes du Conseil Général
- la Poste
- la gendarmerie
- le centre de secours
- l'Office National des Forêts (Unité territoriale de la Montagne)
- la maison de retraite (maison d'accueil pour les personnes âgées dépendantes de 25 studios)
- les permanences d'organismes divers (ANPE, ADMR…)

D-5 Structures intercommunales

Saint Seine l'Abbaye est le siège de la Communauté de Communes du Pays de Saint Seine qui regroupe les vingt communes du canton. Les domaines de compétence de la CCPSS sont:

- Développement économique :
  -Développement de l'activité touristique et gestion de l'office de tourisme du territoire / -Zone d'activité économique
- Aménagement de l'espace :
  -Mise en œuvre d'une Charte Forestière de Territoire / -Opération programmée d'amélioration de l'habitat / -Mise en œuvre des actions du Pays / -Infrastructure de télécommunication / -Zone de développement éolien (ZDE)
- Protection et mise en valeur de l'environnement :
  -Gestion des déchets ménagers et assimilés / -Contrôle des assainissements non collectifs / -Mise en œuvre de la politique de bois énergie
- Voirie communautaire
- Equipements culturels, sportifs, sociaux et scolaires :
  -Espace intercommunal de rencontre / -Équipements sportifs, culturels et de loisirs / -Centre Intercommunal d'Action Sociale / -Maison de retraite / -Pôles scolaires
- Animations et loisirs :
  -Gestion des activités péries et extra scolaires et des pôles scolaires
- Divers :
  -Achats groupés / -Mise à disposition de personnels administratifs et techniques / -Fonds de concours

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

A- Parti d'aménagement

A-1 Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

La loi SRU du 13 décembre 2000 met en place de nouveaux instruments de planification. Les nouvelles dispositions en matière de procédure ou de contenu du document ont été intégrées dans le cadre de la présente élaboration, en particulier les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Un projet d'aménagement et de développement durable a été élaboré. Il est présenté dans le document n°2 du présent dossier. Des Orientations d'Aménagement ont été imaginées afin de présider à une urbanisation structurée et cohérente. Elles constituent le document n°3 du présent dossier.

Cette loi traduit une volonté de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes. Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient de citer les mesures essentielles :

Une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.

Une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel.

Une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme.

La décentralisation au profit des Régions de l'organisation des transports ferrés régionaux de voyageurs.

L'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs sociaux afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement.

La pérennisation du parc locatif social et un élargissement des compétences des organismes HLM.

Des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.

Un accent est mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que par la création de la « grande ANAH » regroupant au sein de l'agence des aides au logement privé.

De nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit à un logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

A-2 Objectifs communaux et justification du projet d'aménagement et de développement durable

Les objectifs d'aménagement de la commune sont ceux retenus et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement durable. Ils découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés en 4 points :

1. Maîtriser la forme urbaine de la commune et permettre un développement harmonieux et mesuré de l'agglomération.
2. Préserver le patrimoine bâti, les milieux et ressources naturels et la qualité paysagère de la commune.
3. Affirmer la qualité du cadre de vie et répondre aux besoins en équipements publics.
4. Assurer la mixité des fonctions urbaines et le développement des activités (notamment autour du tourisme).

A-2-a Maîtriser la forme urbaine de la commune et permettre un développement harmonieux et mesuré de l'agglomération.

Au regard des spécificités de la commune ici étudiées et notamment de la qualité exceptionnelle de son patrimoine et des son paysage ; Au regard de la manière dont s'inscrit le bourg sur une petite terrasse et en creux du relief d'une petite vallée au pittoresque reconnu ; Au regard de la cohérence et de la bonne conservation de son tissu bâti, de l'organisation urbaine originale de l'agglomération et de ses écarts ainsi que leur indiscutable valeur historique et culturelle ; Au regard de la situation communale à la frange de l'aire urbaine de Dijon, du regain démographique qu'elle connaît et de son attractivité retrouvée,
La commune entend pérenniser son caractère (la qualité de son cadre bâti comme paysager) ainsi que maintenir son renouvellement démographique et son statut de chef lieu de canton. Pour cela elle souhaite poursuivre un accueil mesuré et soutenable de population, services et activités sur son territoire. Cet accueil se fera au sein de l'enveloppe bâtie actuelle, dans le respect des équilibres en place et de l'identité du bourg et de ses patrimoines. Il se fera aussi au sein d'espaces ouverts à l'urbanisation mesurés qui permettront un échelonnement dans le temps (1AU et 2AU) et la mise en œuvre d'une bonne interrogation urbaine et paysagère. Ces espaces ont été distingués au sein d'un projet urbain global détaillé au sein du P.A.D.D.. Ce projet vise à la mise en œuvre des principes suivants :

• Eviter la dispersion de l'habitat et conserver l'esprit d'un bourg groupé en fond de vallon et remarquablement intégré à son environnement à travers les mesures suivantes :

- La délimitation du zonage et notamment de la zone urbaine affirme une volonté de maintenir le caractère groupé du bourg et d'éviter un développement linéaire ou désordonné de l'agglomération ainsi qu'un mitage du territoire. Ainsi la zone U se cantonne aux emprises foncières bâties ou en cours de construction restreignant le bourg à son « enveloppe bâtie actuelle ». L'identité et le caractère isolé des écarts sont préservés grâce à un zonage spécifique et une forte maîtrise de leur développement. Dans sa configuration, la zone naturelle protège le pittoresque de la vallée qui forme l'écrin du bourg et où se concentrent les panoramas les plus

remarquables et les plus reconnus. De ce fait, se trouvent protégés les coteaux exposés qui entourent le bourg (dans les limites du territoire communal) afin que de nouvelles constructions ne viennent pas surplomber le bourg remarquablement inscrit dans la vallée et dans un écrin de jardins et vergers. A une logique spontanée d'urbanisation linéaire ou diffuse et désordonnée, le projet de Saint Seine substitue un principe de développement plus en « épaisseur », plus structurant, plus intégré et cherchant la proximité du centre bourg. Ainsi les zones d'urbanisation future ont été pensées sans dépasser les limites actuelles du bourg le long des voies ni ses « limites naturelles » (haies, bois, clos, coteaux) empiriquement respectées jusqu'ici. Cette logique permettra aussi le maintien de la qualité (voire la valorisation et la sécurisation) des entrées de bourg.

- Le centre bourg est mis au cœur du projet. Les particularités de son bâti, ses formes et couleurs ont servi de référence dans la rédaction du règlement. Les zones d'urbanisation future ont été choisies aux abords directs du bourg ou dans des espaces interstitiels. L'échelle du bourg présent et à venir permet une liaison piétonne rapide du centre et des équipements communaux promettant une bonne intégration des habitants futurs. Ainsi le centre bourg reste au cœur de l'agglomération et continue à jouer un rôle d'espace de référence.

- La zone à urbaniser à moyen ou court terme fait l'objet d'orientations d'aménagement et d'une réglementation spécifique de nature à imposer sa bonne intégration à la trame viaire du bourg ainsi qu'à son contexte urbain et paysager.

- Grâce à une combinaison de protections des écrans végétaux ou des espaces d'intérêt paysager (parcs, jardins, vergers et espaces exposés) qui encadrent littéralement le village, grâce aux orientations d'aménagement et à l'obligation de réaliser certaines plantations, le projet communal entend maintenir l'intégration du bourg dans son environnement.

• Maintenir la qualité du cadre vie qu'offre le bourg et maintenir son rôle dans le paysage :

- Par une protection au titre de la Loi Paysage associée à des prescriptions réglementaires des espaces d'intérêt environnemental ou paysager au sein et aux abords immédiats du bourg. C'est notamment le cas du parc de l'abbaye et des parcs et jardins ou boisements situés aux franges de l'agglomération et ayant un rôle notable dans sa perception depuis l'extérieur. De plus, aux abords de l'espace bâti, un zonage et une réglementation spécifique (Np, et Nj) permettent le maintien d'espaces naturels en forte liaison avec le bourg et ses paysages comme la pépinière ou les ensembles de jardins et potagers.

- Par le maintien et le développement des cheminements piétons dans le bourg et vers le reste du territoire. La faveur est faite aux déplacements piétons également dans le cadre de l'urbanisation future.

- Par la protection des éléments bâtis ou végétaux remarquables et le respect de l'architecture locale tant pour les réhabilitations que pour les constructions.

- Par la recherche d'une bonne intégration dans le paysage des constructions futures en complétant et en respectant les structures végétales qui contribuent à fondre le bourg dans son environnement.

A-2-b Préserver le patrimoine bâti, les milieux et ressources naturels et la qualité paysagère de la commune.

Comme nous l'avons vu, la commune possède un patrimoine bâti de grand intérêt. De plus, les constructions du bourg présentent une remarquable cohésion en terme de volumes, de formes, et de couleurs. Les éléments les plus significatifs du patrimoine communal sont identifiés et protégés au sein du P.L.U. par le biais de la loi paysage. Ils font l'objet d'un document spécifique permettant de donner leur description et d'émettre les prescriptions nécessaires à leur préservation. Plus généralement les règles en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur (notamment de couleurs) veillent également au maintien des harmonies en place.

L'objectif de la commune est également de maintenir la qualité des espaces « naturels » notamment au regard de leur écologie. Ainsi un système d'identification et de protection de la « trame écologique » (ou trame verte) est mis en place au sein du présent PLU. Sont protégés bois, langues boisées, haies, arbres isolés, vergers, parcs…qui forment ainsi tout un réseau connecté dessinant des milieux spécifiques et un corridor biologique au sein du territoire. En plus, les milieux les plus riches font l'objet d'un zonage approprié (zone N). Il s'agit des vallons humides et prairiaux de l'Ougne et du ruiseau de Champagny reconnus pour leur biodiversité et des rebords du plateau comportant pelouse calcaire à orchidées et des éboulis calcaires qui forment un habitat spécifique et rare.
La ressource en eau a également été préservée par un classement en zone naturelle du périmètre de protection du puits de captage.

Ces protections de l'environnement recoupent avec une étonnante précision un objectif de pérennisation de la qualité paysagère. Les paysages ont été analysés en fonction de leur intérêt mais aussi de leur sensibilité. Ainsi les paysages les plus remarquables et les points de vues les plus pittoresques sont protégés. Cet espace correspond également à la vallée, espace pacager pittoresque, et à ses abords qui dominent les paysages de la vallée et portent l'écart de la Maladière et depuis lesquels s'offrent des vues plongeantes. Ces paysages et le bourg, qui en est le pivot, sont indissociables. Leur qualité avait valu à la commune une proposition de classement au titre des sites en tant qu'un des plus remarquables exemples bourguignons d'équilibre entre un patrimoine architectural ancien et un site géographique.
Aussi, le protection au titre de la loi paysage de la « trame écologique » de la commune permet le maintien des éléments physiques qui structurent ou animent son paysage.

A-2-c Affirmer la qualité du cadre de vie et répondre aux besoins en équipements publics.

La mise en œuvre de ce principe se rapproche nettement de celle des objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des patrimoines et du paysage.
C'est notamment le cas à travers le maintien des caractéristiques du bâti et règles qui ont fait et font la qualité du cadre urbain. De même la préservation du réseau écologique et du petit patrimoine ainsi que du maintien des formations végétales (parcs, alignements…) qui participent à la qualité des paysages urbains garantit la pérennité de la qualité du cadre de vie des habitants.
L' espace de sports, détente et loisirs, qui se trouve au cœur de la vallée et du bourg a été consacré par un zonage particulier permettant d'étoffer l'offre d'équipement. Le vaste espace comportant le camping intègre le zonage généraliste du bourg pour permettre d'améliorer le service aux habitants (comme avec la récente création ici d'une chaufferie bois collective).

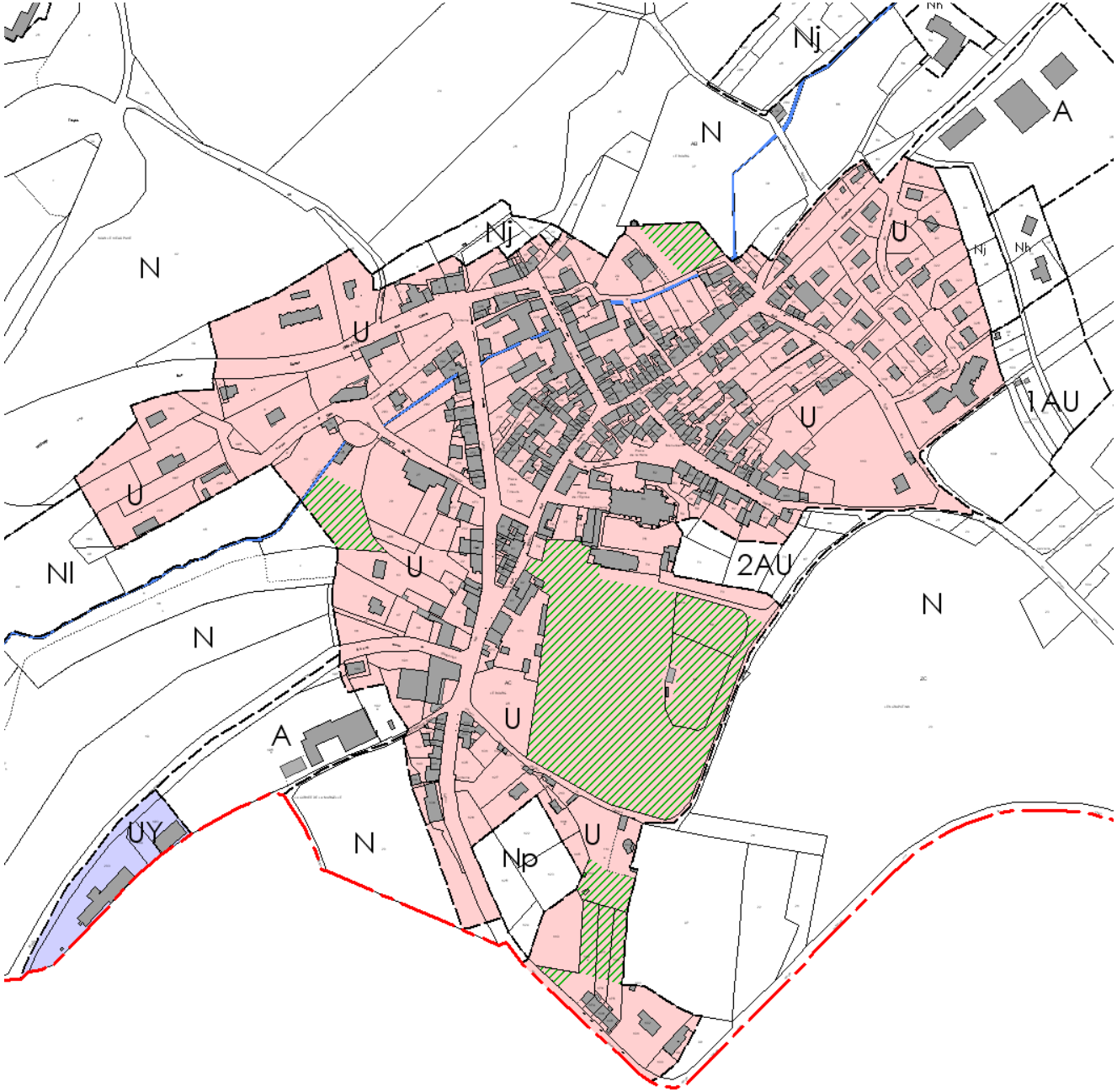
Les espaces nécessaires à l'amélioration des conditions de circulation et à l'implantation d'une station d'épuration ont été réservés dans le cadre du présent P.L.U. et de manière transversale les besoins de la collectivité en terme de développement de ses équipements et de qualité des espaces publics ont été pris en considération.
Ainsi la création de la zone 2 AU, dont l'urbanisation à court terme aurait était prématurée (compte tenu de sa position stratégique et de sa complexité) permet, à long terme, de constituer une réserve et un espace de réflexion afin de mettre en place un programme ambitieux et qualitatif (dont les modalités restent à déterminer) qui pourrait mixer divers types de logements et équipements publics.
Enfin, le projet communal, en évitant d'allonger les distances, en protégeant les cheminements piétons et en incitant à leur création, étend les circulations douces au sein d'un bourg à échelle humaine.

A-2-d Assurer la mixité des fonction urbaines et le développement des activités (notamment autour du tourisme).

En légère discontinuité du bourg , au sud ouest, la commune possède une petite zone d'activité consacrée par un zonage spécifique et permettant les activités peu compatibles avec la proximité des habitations. Cependant compte tenu du relief contraint, de l'exiguïté du territoire de la commune et de la sensibilité des paysages, le développement d'une zone d'activité ou zone commerciale plus importante n'est pas apparu opportun à l'échelle communale et devra être pensé au niveau intercommunal.
Comme nous l'avons vu, habitat, artisanat, agriculture, commerces, services… ont toujours cohabité au sein du bourg. C'est cette approche traditionnelle et cette mixité des fonctions urbaines, particulière à ce chef lieu de canton, que souhaite perpétuer et promouvoir la commune. Cela notamment à travers les activités tertiaires en développement dans le bourg.
Ainsi la zone urbaine de la commune se veut « généraliste » et assure la mixité afin que puissent se développer les activités au sein du bourg en complémentarité avec les habitations, dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec le caractère résidentiel du village.
Aussi, face au développement du tourisme vert et culturel, la commune, qui met en avant la qualité de son cadre de vie et son intérêt patrimonial et paysager au sein d'un territoire riche d'histoire aux portes de Dijon, peut étendre développer une attraction touristique bénéfique à l'ensemble de son tissu économique. Dans ce sens, le PLU assure le maintien des itinéraires de randonnée traversant la commune.

D'autre part, le développement des activités agricoles a été étudié et laissé possible dans la continuité des sièges d'exploitation existants. De plus, la zone agricole qui couvre le plateau est de nature à laisser possible un déménagement ou la création d'activités agricoles qui seraient notamment incompatibles avec la proximité des habitations. Cela sans heurter le principe de préservation du paysage vu précédemment.

B- Zonage et règlement



B-1 Les zones Urbaines

Les zones urbaines sont essentiellement composées de la zone U qui correspond au bourg de Saint Seine l'Abbaye et comprend le foncier bâti (ou en cours de construction) relatif à cette agglomération et desservi par les réseaux.

Cette zone est presque totalement urbanisée mais comporte quelques rares espaces qui pourraient apparaître comme des dents creuses notamment dans le cas de divisions des plus importantes unités foncières.
Ici les équipements publics existants, ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U correspond donc à la zone bâtie de la commune et présente un habitat à caractère groupé. Elle a une tonalité principalement résidentielle mais accueille et a vocation à accueillir des équipements et activités compatibles avec l'habitat.
Dans sa globalité la zone U joue un rôle primordial en terme d'identité et d'image. La préservation et la mise en valeur de ses caractéristiques intrinsèques constituent un objectif d'aménagement.

Au sud-ouest du bourg se distingue une petite zone UY correspondant à l'emprise foncière d'un garage et d'un silo. En rupture, cette zone permet les activité incompatibles avec la proximité des habitations.

Zonage

De manière générale la zone urbaine englobe « l'espace du bourg » qui se distingue assez nettement des espaces de pâture de culture, de bois vergers ou potagers attenants.
Ce zonage englobe un foncier déjà construit (au moins partiellement). Elle fait le constat de l'urbanisation existante et correspond à la partie actuellement urbanisée du village.
Certaines emprises foncières particulièrement importantes ne sont pas entièrement incluses dans la zone U ou font l'objet d'une protection au titre de la loi paysage. Cela permet de relever la nature réelle de l'occupation actuelle des sols et de préserver des espaces à forte valeur paysagère (analysés dans le présent document). Ainsi les parcs et jardins (notamment les compositions du XIXème sont concernés par la loi paysage et les espaces de vergers et potagers ainsi que la pépinière bénéficient de secteurs naturels spécifiques. Dans les deux cas, la construction est fortement limitée et l'intérêt paysager préservé.

La zone U se cantonne donc au bourg dans ses limites bâties actuelles et comprend quelques parcelles pouvant apparaître comme libres ou comme des dents creuses mais qui font partie d'emprises foncières plus importantes formées de plusieurs parcelles et dont elles constituent le jardin. Outre la densification de certains secteurs bâtis et le démantèlement d'unités foncières existantes la capacité de la zone U à accueillir de nouvelles constructions est donc limitée.

Cette approche « réaliste » et « limitée » de la zone U s'inscrit dans une volonté de ne pas déstructurer l'organisation urbaine existante en évitant le développement linéaire, l'urbanisation diffuse ou le mitage. Cela notamment afin de respecter la remarquable harmonie avec laquelle l'agglomération s'inscrit dans son site.
Dans cette recherche, le relief a aussi été particulièrement pris en compte afin de réduire au plus les possibilités de constructions « hors site» en surplomb du village.

Dans sa configuration la zone UY, située en limite du territoire, fait également le constat d'un état existant et ne manifeste pas de volonté d'extension ni d'une urbanisation linéaire le long de la route de Sombernon.

Règlement

L'objectif général de la réglementation applicable dans la zone U est la préservation du caractère actuel du bourg. Cette réglementation confirme la vocation principale d'habitat du secteur et permet le développement des activités qui en sont le complément normal dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec les habitations voisines.
De manière générale, le P.L.U. cherche à éviter un bouleversement des équilibres en place.

Ainsi au sein des parcs et jardins d'intérêt protégés au titre de la loi paysage la constructibilité est fortement limitée (45m² possibles au total) et conditionnée au respect de la composition paysagère existante dans le cas du parc de l'abbaye.

Les prescriptions réglementaires garantissent une certaine perpétuation de l'ordre urbain existant au sein du bourg par la prise en considération de l'alignement des constructions voisines lors de l'implantation d'une nouvelle construction. Elles assurent aussi une implantation harmonieuse des constructions neuves par rapport au bâti existant à travers le respect de leur orientation.
Plus particulièrement, le règlement permet le maintien des fronts bâtis continus typiques des paysages urbains du centre-bourg en imposant que toute reconstruction d'un bâtiment initialement implanté à l'alignement et en limite séparative se fasse selon les mêmes dispositions.

Les règles en matière d'emprise au sol sont échelonnées en fonction de la taille des terrains. Cela vise à permettre la construction des terrains modestes (pour éviter toute discrimination) et à perpétuer la densité du centre tout en évitant une densification outrancière. Car de l'équilibre qui existe entre les espaces bâtis et les espaces laissés libres, verts ou plantés dépend la qualité du cadre de vie qu'offre le village.

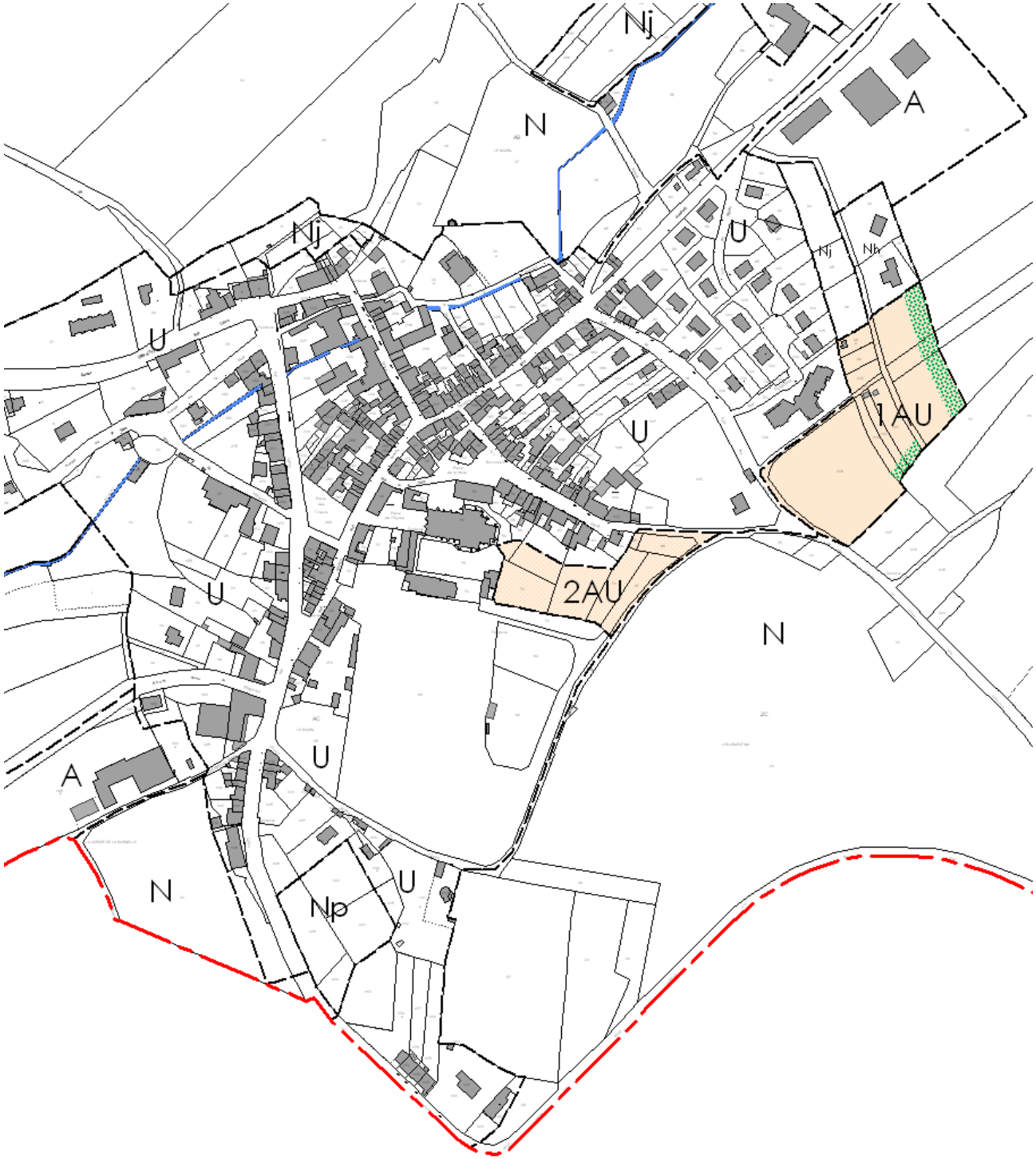
Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant.

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractéristiques du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement qui impose la cohérence des formes, toitures, ouvertures, matériaux, couleurs et clôtures. Le bâti et les modes de clôture traditionnels de la commune ont été pris comme référence.
Ces règles président aussi à une restauration respectueuse du bâti ancien et de ses particularités étudiées dans le cadre du présent rapport. Ces règles sont particulièrement vouées à protéger la qualité des bâtiments anciens, notamment afin d'éviter les percements abusifs, la disparitions des décors et modénatures ou encore l'utilisation de matériaux d'aspect insuffisant ou de mise en œuvre inadaptée au contexte.

Pour autant le règlement ne ferme pas la porte ni aux créations d'architecture contemporaine, ni aux innovations concernant les constructions et techniques de qualité environnementale qui pourront être autorisées dans la mesure où elle s'inscrivent en harmonie et sans brutalité au sein du cadre bâti existant.

Concernant les plantations et espaces libres, le règlement cherche à mettre en avant la végétation locale et à préserver les peuplements d'arbres existants.
Il donne également un rôle important aux plantations pour la bonne intégration des constructions dans le bourg et la bonne intégration du bourg dans le paysage. Ainsi, des plantations et paysagements sont exigés en complément des constructions nouvelles, des bâtiments d'activité et des aires des dépôts pour en atténuer l'impact visuel.

En zone UY, le règlement cherche aussi le maintien de la vocation de la zone en privilégiant les activités et en conditionnant fortement la création d'habitations.
Ici aussi le corpus réglementaire recherche le maintien d'un bon fonctionnement de la zone et une meilleure intégration des constructions dans le paysage à travers formes, couleurs, clôtures et plantations.



B-2 Les zones A *Urbaniser*

On doit distinguer deux types de zones AU. La zone 1AU, immédiatement constructible sous réserve du respect des orientations d'aménagement (faisant l'objet d'un document spécifique) et prescriptions fixées dans le règlement. La zone 2AU qui n'est pas urbanisable dans le cadre du présent règlement. Son aménagement devra faire l'objet d'une étude approfondie et nécessite que des orientations d'aménagement soient élaborées et que le présent P.L.U. soit modifié.

Ces zones sont intégrées au tissu urbain dans la continuité de zones urbaines. Elles sont constituées généralement d'anciens jardins et de terrains plus ou moins délaissés par l'agriculture. Elles nécessitent des aménagements afin de recevoir des constructions.

Cependant, elles ont vocation à recueillir les extensions urbaines futures dans la continuité de la zone urbaine et selon des dispositions équivalentes.
Comme cette dernière, elles sont principalement vouées à l'habitat mais peuvent recevoir des activités compatibles et équipements.

L'aménagement de la zone 1AU relève d'un intérêt de cohérence et de composition urbaine (notamment en termes de liaisons et d'intégration paysagère) qui sera assuré par les orientations d'aménagement.

Zonage

Le zonage a été conçu de manière à former une continuité directe avec l'agglomération actuelle et à permettre un développement le plus intégré possible. Ainsi le souci d'intégration urbaine et paysagère a été particulièrement présent et s'exprime tant dans le choix des terrains que dans les orientations d'aménagement et dans la réglementation graphique ou écrite. Aussi, ont été évités tous les espaces en trop fort surplomb du bourg ou interférant trop directement avec une vue ou une entrée de village remarquable.

Exemple de simulation d'un aménagement possible de la zone



La zone 1AU a été délimitée au sein d'un creux du relief et à l'arrière d'écrans boisés en contrebas de l'ancienne route venant de Dijon. Seul son flanc ouest est ouvert à la vue et sera planté.
Cette zone se compose d'un clos muré en jachère, d'une partie d'une ancienne bande de jardins et vergers (dont un terrain appartient à la mairie et devrait faire l'objet d'un verger conservatoire) et d'une partie de champs voués à l'exploitation agricole. Cette dernière partie ne représente que 0,47 hectares. Au global, l'espace soustrait à l'activité agricole dans le cadre du présent P.L.U. est donc extrêmement marginal et n'est pas de nature à compromettre cette activité.

Au total, le zone 1AU couvre 1,57 hectare, ce qui correspond à 6,2% de la zone U. Si on considère que les rares espaces constructibles et les quelques réaménagements du bâti vacant possibles au sein du bourg sont grossièrement de nature à compenser la baisse tendancielle du nombre de personnes par logement et la tendance à une augmentation de la taille des logements, la zone 1AU apparaît comme le principal vecteur de croissance démographique de la commune.
Cette zone est de nature à pouvoir accueillir une vingtaine de logements (à titre de comparaison la zone U, sans les parcs, comporte en moyenne 9 à 10 logements par hectare). En imaginant un nombre d'occupants moyen par logement de 3 (actuellement le ménage moyen compte 2,3 personnes) ce serait une soixantaine de personnes qui pourraient être accueillies sur la commune dans les dix prochaines années. Cette hypothèse optimiste (aucun coefficient de rétention foncière n'ayant été retenu) correspond à un développement démographique mesuré et parfaitement soutenable souhaité par la commune. Cette hypothèse de développement correspond en effet, en moyenne, à l'accueil de 5 à 6 nouveaux habitants par an ce qui équivaut au rythme de croissance connu entre 1999 et 2006 où la commune a gagné 53 habitants.

La zone 2AU qui couvre 0,68 hectare correspond à un foncier plus complexe. Elle recoupe d'anciens jardins, des parcelles autrefois construites et des fonds de propriétés bâties disposés en gradins. Elle se situe au chevet de l'église Abbatiale, entre la rue haute et le parc de l'Abbaye. Elle constitue donc une réserve à long, voire très long terme compte tenu de la rétention existant sur ce type de foncier. De plus, la situation sensible et stratégique (car centrale) de cette zone demande une étude approfondie et la détermination d'un programme ambitieux qui pourrait mêler divers types de logements, des équipements et des services au sein d'un aménagement urbain de qualité qui reste à concevoir.

Aussi, son urbanisation est elle proscrite dans la forme actuelle du P.L.U.. Elle ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification (ou d'une révision) à la discrétion de la municipalité.

Règlement

Dans un souci de continuité et d'homogénéité de l'ensemble de l'agglomération, le règlement de la zone 1AU a été construit par analogie avec celui de la zone U. Cette zone est prioritairement dévouée aux habitations mais des activités pourront également prendre place en complément de ces dernières (à l'exception des activités agricoles, compte tenu d'un caractère résidentiel plus marqué).

L'urbanisation de la zone devra être réalisée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra comprendre plusieurs phases. Une construction au coup par coup est exclue, celle-ci n'étant pas de nature à assurer une bonne réalisation des Orientations d'Aménagement ni un aménagement cohérent et économe de la zone.
Le règlement comporte des prescriptions faisant écho aux Orientations d'Aménagement (document n°3) permettant d'assurer la bonne réalisation d'une structure viaire connectée, la préservation des murs et pilastres d'entrée du clos et la prise en compte des circulations douces et du paysage.

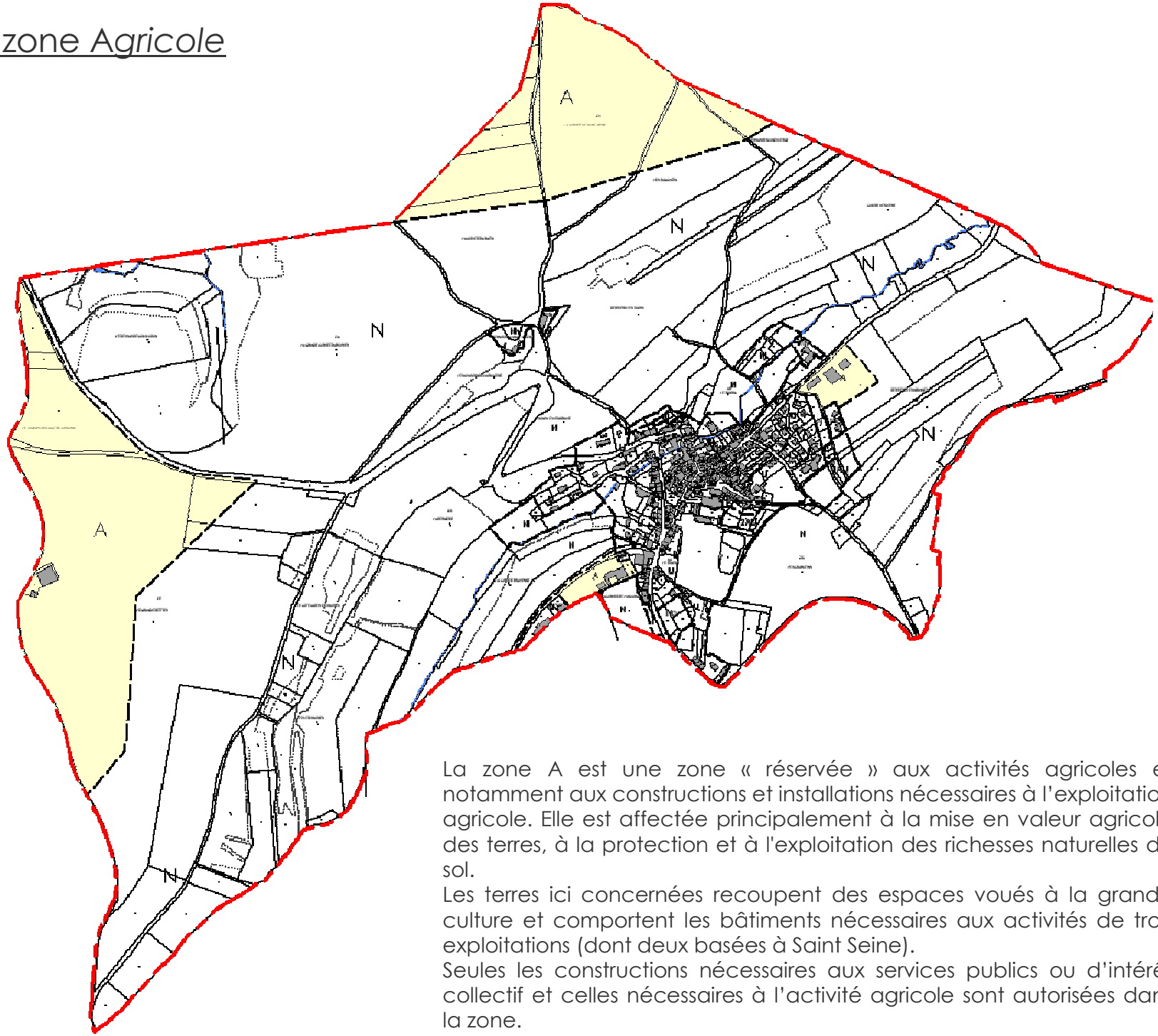
La zone 1AU étant un espace nu de constructions, les dispositions relatives à la restauration du bâti ancien n'ont pas été ici reconduites. Cependant, les exigences en matière d'aspect des constructions sont les mêmes que pour la zone U.
De plus, le règlement vise à assurer une harmonie dans l'implantation et l'orientation des constructions ainsi qu'a éviter des reculs ne permettant pas la mise en place de fonds de jardins plantés dans les secteurs les plus exposés.

La hauteur des constructions est limitée à une hauteur légèrement inférieure que dans le centre bourg compte tenu de la position assez élevée de la zone, de sa tonalité moins urbaine et du gabarit des constructions environnantes.

Comme en zone U, le végétal joue un rôle important dans l'intégration des constructions. Ainsi l'écrin végétal qui encercle le bourg devra être ici perpétué grâce à l'identification de bandes de « fonds de jardins à planter » et l'obligation réglementaire d'y effectuer des plantations (notamment de fruitiers) en complément des constructions nouvelles.

Quant à la zone 2AU, nécessitant une maitrise foncière et une réflexion approfondie sur les modalités de son aménagement, son urbanisation est exclue dans le cadre du présent règlement. Pour ne pas hypothéquer l'aménagement de cet espace à long terme, toute construction nouvelle est ici interdite.

B-3 La zone *Agricole*



La zone A est une zone « réservée » aux activités agricoles et notamment aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle est affectée principalement à la mise en valeur agricole des terres, à la protection et à l'exploitation des richesses naturelles du sol.

Les terres ici concernées recoupent des espaces voués à la grande culture et comportent les bâtiments nécessaires aux activités de trois exploitations (dont deux basées à Saint Seine).

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la zone.

Zonage

La zone A a été conçue de sorte à assurer la pérennité de l'activité agricole au sein de la commune tout en préservant des paysages souvent remarquables et exposés. Elle a également été délimitée de façon à conserver le caractère groupé traditionnel des constructions sur la commune et d'éviter le mitage de la vallée.
Ainsi la zone A correspond aux sites des bâtiments d'activité de deux exploitations réparties de part et d'autre du bourg le long et en surplomb de la route départementale n°16. Elle permettra ainsi les évolutions et le développement de ces sièges d'exploitation.

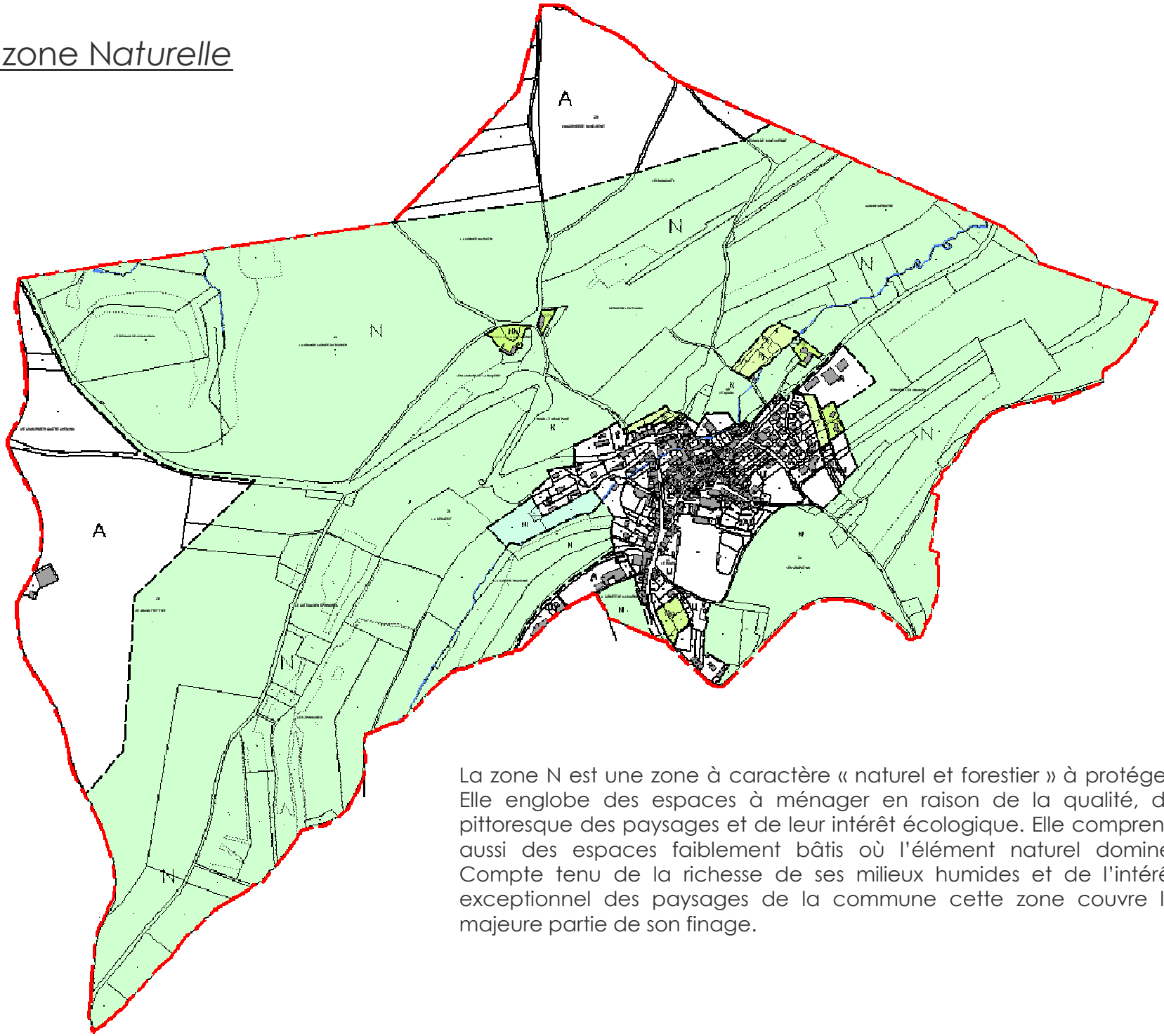
Par ailleurs, la zone A couvre une importante partie du plateau agricole composant la frange nord-ouest du territoire communal. Cependant, n'ont pas été inclus :
- La petite dépression humide et pacagée où prend naissance le ruisseau de Champagny et dont l'écologie et les paysages sont similaires à ceux de la vallée de l'Ougne.
-Les rebords immédiats de la vallée fortement perceptibles depuis le bourg et les versants opposés ainsi que les abords immédiats de la Maladière historiquement isolée de par son usage (l'isolement fait partie du sens même de cette construction), afin que la Maladière reste la seule construction à dominer le bourg et la vallée.
- Les périmètres rapprochés et éloignés des nombreux captages d'eau présents sur la commune (suite à la demande des services gestionnaires).
Ainsi, la zone A couvre les parties les moins exposées du plateau et comporte un bâtiment d'activité appartenant à la ferme de Saussigny située sur la commune de Bligny-le-Sec en limite de Saint Seine. Il permet ainsi le développement de cette exploitation. De plus, par les divers terrains qu'elle recouvre, cette zone de 62 hectares permet un éventuel déménagement d'activité aujourd'hui située aux abords du bourg.

Règlement

La réglementation, basée sur l'article R. 123 - 7 du code de l'Urbanisme, limite les occupations et utilisations du sol. Ainsi, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

Cet espace étant en partie dans la continuité du bourg et les particularités du bâti traditionnel local ne variant pas sur l'ensemble du territoire commune, le règlement de la zone A reprend clairement celui du bourg en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation. Notons cependant une exigence de recul par rapport aux voies compte tenu du caractère non urbain de cette zone et du besoin d'assurer l'évolution et l'entretien des voies départementales. La hauteur des éventuelles habitations est également plus limitée que dans le bourg car cet espace n'est pas urbain et les constructions doivent y rester discrètes. De plus, le règlement assure le respect des normes sanitaires. Concernant les eaux pluviales, elles seront infiltrées sur les parcelles compte tenu de la taille de celles-ci et de l'éloignement des réseaux.
En ce qui concerne les règles architecturales et les plantations, le but est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture. Aussi, si les règles relatives aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes et dépendances ont été rédigées par analogie avec les règles des zones U et AU afin de conserver une harmonie sur l'ensemble du territoire, celles relatives aux bâtiments d'activité agricole s'inspirent davantage de la réglementation de la zone UY. En conséquence, le règlement permet d'assurer aux importants volumes des bâtiments d'activité, une teinte et un accompagnement paysager de nature à mieux les fondre dans leur environnement.

B-4 La zone N*aturelle*



La zone N est une zone à caractère « naturel et forestier » à protéger. Elle englobe des espaces à ménager en raison de la qualité, du pittoresque des paysages et de leur intérêt écologique. Elle comprend aussi des espaces faiblement bâtis où l'élément naturel domine. Compte tenu de la richesse de ses milieux humides et de l'intérêt exceptionnel des paysages de la commune cette zone couvre la majeure partie de son finage.

Cette zone comprend 4 secteurs où les possibilités d'aménagement et de construction sont accrues, mais restent ciblées et limitées :

- Secteur Nh : secteur naturel d'habitat diffus ayant pour objet de permettre les réhabilitations ou évolutions des constructions existantes et leurs extensions limitées.
- Secteur Nl : secteur voué aux équipements de sports, loisirs. Elle a pour vocation de continuer d'accueillir les espaces de jeux et équipements de sports et loisirs de la commune ainsi que les équipements publics compatibles avec le caractère du secteur .
- Secteur Nj : secteur naturel de jardins comportant des espaces anciens de potagers et vergers et situés au franges du bourg qui devront conserver leur spécificité.
- Secteur Np : « secteur naturel de pépinière » correspondant aux espaces de production d'une activité horticole qui manifestent un certain intérêt paysager compte tenu de sa situation au cœur d'un espace jardiné en entrée de bourg et permettant les châssis et serres de production, ainsi que les installations nécessaires aux activités de la pépinière.

Zonage

La délimitation de la zone naturelle est l'expression d'une volonté de la commune de protéger la qualité de son cadre de vie, de son environnement et de ses paysages. Comme nous l'avons vu les espaces d'intérêt paysager et ceux de grande qualité environnementale recoupent des emprises grossièrement similaires.
Sont ainsi concernés les espaces relatifs aux vallons humides et prairiaux de l'Ougne et du ruisseau de Champagny ainsi que leurs abords comportant éboulis et pelouses calcaires. La zone N matérialise aussi la volonté de conserver l'identité et donc l'isolement des écarts (notamment de la Maladière).
Dans un souci de préservation de la ressource en eau, la zone N recouvre aussi les périmètres de protection des captages.

Le secteur Nh recouvre les quelques constructions isolées ou écarts de la commune. Il se compose en quatre parties : deux correspondent au site de la Maladière, une au moulin et une dernière comporte deux pavillons isolés relatifs à une exploitation agricole. Le secteur Nl correspond au plateau sportif, rare espace plat, situé à l'ouest du bourg. Le secteur Nj, en trois parties, comprend deux secteurs de jardins et vergers bordant le nord et l'est du bourg et un remarquable petit ensemble de potagers anciens aménagés en terrasses au nord-est du bourg. Le secteur Np couvre les espaces de production d'un pépinière perpétuant une activité horticole ancienne au sein d'un espace de parcs et jardins dans le continuité du parc de l'Abbaye.

Règlement

La réglementation restreint très fortement les possibilités d'occupation. Ainsi, en zone N, seules sont permises les interventions relatives au maintien des constructions existantes et à la nécessité d'assurer des services publics ou d'intérêt collectif. De plus, dans les secteurs, seules sont permises des extensions et constructions d'emprise très limitée eu égard au caractère de chacun d'entre eux. Les règles président généralement au maintien du caractère des lieux.
Les règles relatives au bâti reprennent la réglementation de la zone U, les constructions existantes étant de même nature. De manière générale, les tailles et aspects des bâtiments autorisés sont réglementés pour une bonne intégration.
Dans cet espace naturel les clôtures doivent être simples, privilégier le végétal ou la reconstruction de murets de pierre de Bourgogne.

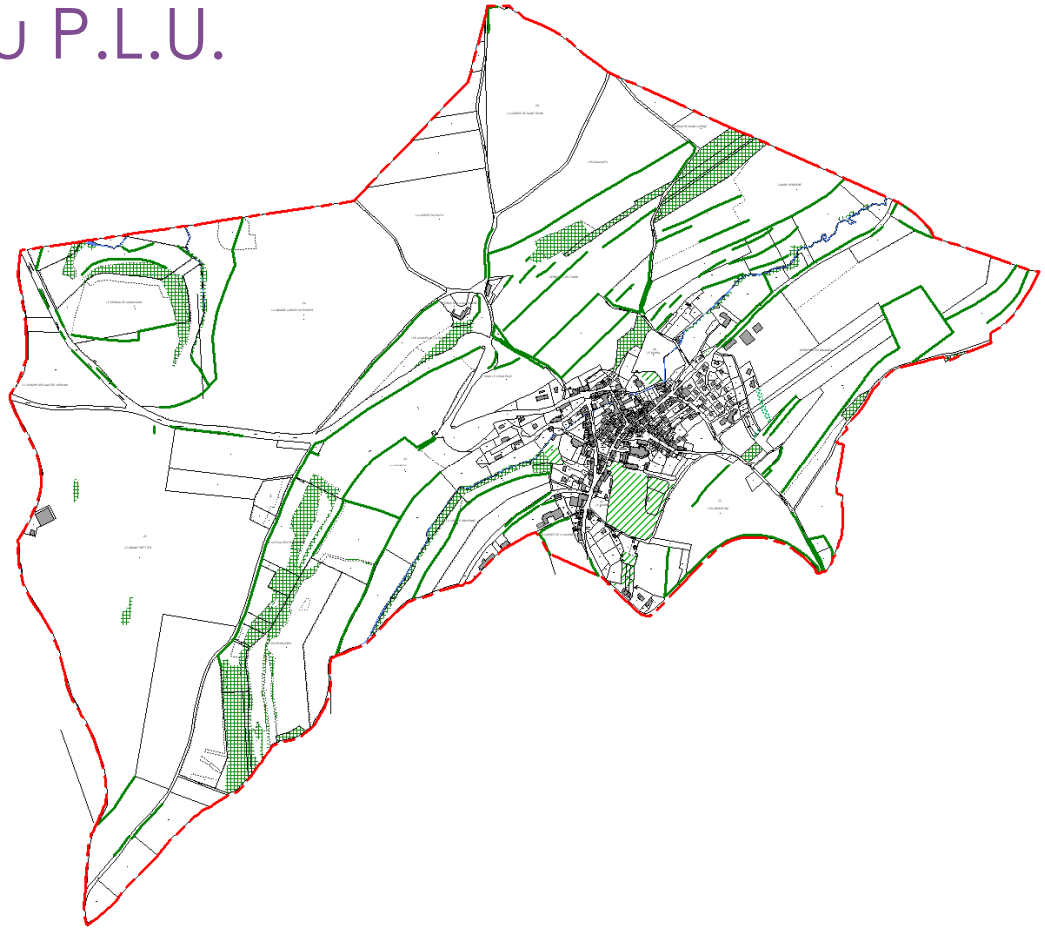
B-5 Tableau récapitulatif des surfaces

ZONE	Superficie en m²
Zone Urbaine (U)	260 141,5
dont U	253 564,5
dont UY	6 577
Zone A Urbaniser	22 578,5
dont 1AU	15 774
dont 2AU	6 804,5
Zone Agricole (A)	620 329
Zone Naturelle (N)	2 972 309,5
dont N	2 914 728
dont secteur Nh	13 983,5
dont secteur Nj	19 066,5
dont secteur Nl	18 071
dont secteur Np	6 460,5
Total	3 875 358,5

C- Autres dispositions du P.L.U.

C-1 Loi Paysage

Sur les bases de l'article L. 123 - 1 - 7° du Code de l'Urbanisme, différents éléments du paysage ont été identifiés de façon à assurer leur conservation.
Les plans locaux d'urbanisme peuvent : ... "7° : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."
Ces éléments, paysagers ou bâtis, marquent le paysage ou sont représentatifs du patrimoine local et de l'histoire de la commune. Ils sont identifiés aux plans de zonage et au sein d'un document spécifique du PLU (document n°5). Ils font l'objet d'une règlementation particulière.



C-1-a Eléments végétaux ou paysagers

Pour les éléments paysagers il est rappelé dans chaque zone concernée que : « Les éléments naturels à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetés ».
Ces éléments sont identifiés aux documents graphiques par des trames et motifs différenciés de couleur vertes (selon qu'il s'agit de parcs et jardins, de haies ou alignements, de boisements ou d'arbres ponctuels). Ces arbres isolés remarquables (situés dans le bourg et à ses entrées) sont marqués d'une lettre et décrits (à la lettre correspondante) et photographiés au sein du document n°5 qui donne également les prescriptions qui leur sont applicables. De plus, le règlement fixe les mesures nécessaires à la préservation des parcs et jardins situés en zone U.

Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments ainsi identifiés sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers.
Ainsi, le PLU protège 38 946 m² de parcs et jardins, 19,5 hectares de bois, et plus de 16 kilomètres de haies.

C-1-b Eléments bâtis

Pour les éléments bâtis, il est rappelé dans chaque zone concernée que : «Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28».

Ces éléments bâtis sont identifiés par une trame pleine marron aux documents graphiques et sont numérotés (à l'exception des murs et murets). Ils sont photographiés et décrits au numéro correspondant au sein du document n°5 qui émet également des prescriptions relatives à leur préservation.
L'ensemble de ces éléments entre dans le champ d'application du permis de démolir (art L.430 - 1 d).

Il s'agit des divers éléments de patrimoine (bâti, sculpture et éléments d'architecture médiéval ou Renaissance, patrimoine lié à l'eau, à l'abbaye et à la foi, réseau de murs et murets…) analysés dans le diagnostic.



C-2 Emplacements réservés

(les références et superficies de ces emplacements figurent sur les documents graphiques)

Les emplacements réservés sont destinés à l'amélioration et la sécurisation du réseau de voirie, à assurer le bon fonctionnement de la zone d'urbanisation future ou à la mise en place du service public d'assainissement collectif futur.

Ainsi six emplacements ont été réservés à la demande et au bénéfice du Conseil Général de Côte d'Or pour la mise aux normes et l'aménagement des abords de la route départementale n°16. Un emplacement est réservé pour assurer la desserte de la zone 1AU et un autre pour la desserte des terres agricoles situées à l'arrière de celle-ci. Enfin un emplacement est réservé en fond de vallée pour la création d'une station d'épuration en aval du bourg.

Ces emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination. Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, dès que le PLU devient opposable.

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme, dans son article **L 123-17**, fixe les dispositions suivantes :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce Plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230 - 1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L 123 - 2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230 - 1 et suivants. »

L 230-3 : « La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.(...)
Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13.10 et L 13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »
(immeubles partiellement touchés rendant inutilisables dans des conditions normales la partie restante, terrain réduit au quart de sa contenance totale et inférieur à 10 ares, exploitation agricole dans des conditions normales empêchées en raison des nouvelles dimensions - configuration, conditions d'accès à la parcelle, emprise partielle occasionnant un grave déséquilibre de la structure d'une exploitation agricole).

C-3 Annexes sanitaires

Les éléments relatifs à ce thème sont décrits en annexe n°2. De plus, le plan du réseau d'eau potable est reporté en annexe n°3

C-4 Sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles rappelle:

1/ En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne.

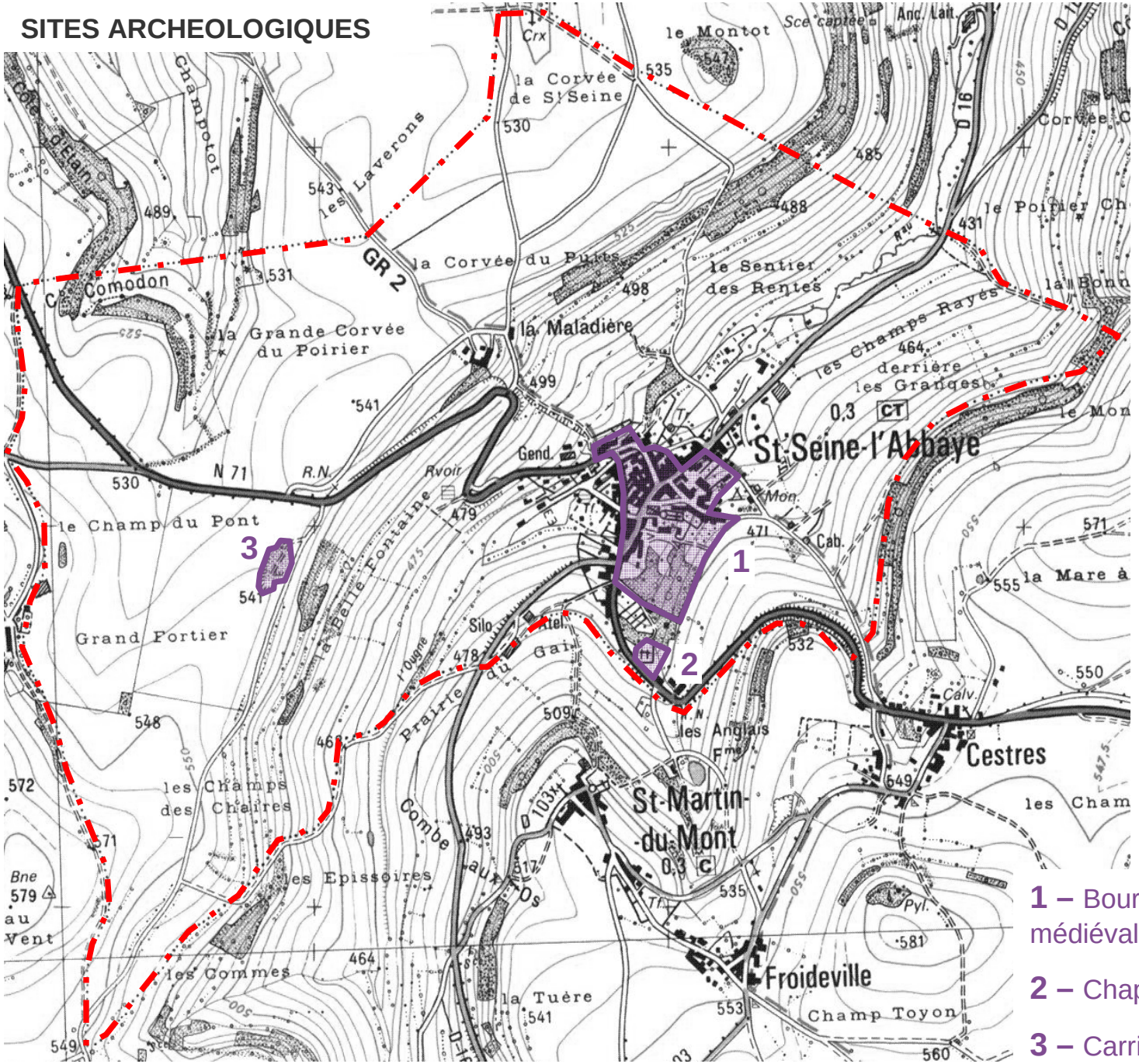
Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Service régional de l'Archéologie
39 rue Vannerie
21000 DIJON
tèl: 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20

2/ Le décret no2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

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

Certains espaces dont le potentiel archéologique est déjà connu devront faire l'objet d'une attention particulière (voir page suivante)

SITES ARCHEOLOGIQUES



1 – Bourg abbatial d'époque médiévale

2 – Chapelle St Didier

3 – Carrière de sarcophages

D- Mise en œuvre du P.L.U.

D-1 Impact du P.L.U. sur l'environnement

➢ **Maîtrise de l'urbanisation**

A travers la définition du zonage, la réglementation graphique et écrite, les orientations d'aménagement et les éléments protégés au titre de la Loi Paysage, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est assuré.

La zone U se concentre sur les secteurs déjà bâtis de la commune. Ce zonage associé à une identification et une protection règlementaire des parcs et jardins permet d'éviter une urbanisation linéaire, une urbanisation hors site ou les constructions diffuses et le mitage. Cela permettra d'éviter une déstructuration du village ayant bien perpétué son organisation urbaine originale.

Le règlement permet le maintien des principales caractéristiques urbaines et architecturales du bourg. Il permet une certaine densification, une réappropriation du bâti existant tout en maintenant les «respirations » et l'équilibre entre bâti et espaces libres qui caractérisent et font la qualité du bourg et de son intégration paysagère. Le règlement vise à une restauration respectueuse du patrimoine et à une bonne intégration des constructions nouvelles. De plus l'identification des éléments bâtis remarquables et les prescriptions de nature à assurer leur préservation permettront de maintenir la qualité et l'identité forte du cadre urbain.

Les zones d'urbanisation future ont également été conçues, de sorte à perpétuer une forme urbaine groupée, maillée et structurée et à pouvoir être urbanisées de manière rationnelle et organisée. Cette urbanisation future est approchée à long terme à travers la distinction des zones 1 et 2AU, ce qui permettra à la commune de maîtriser son développement dans le temps et en fonction de ses besoins et capacités. La consommations de terre agricole est extrêmement réduite.
Les Orientations d'Aménagement vont aussi dans le sens d'une urbanisation structurée et développée sur une trame viaire cohérente et intégrée.
Les dispositions du règlement et des documents graphiques (plan de zonage n°2) font écho aux Orientations d'Aménagement afin d'assurer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère de la zone 1AU. Plus particulièrement, des traitements paysagers et plantations spécifiques, basés sur l'analyse de l'existant, sont exigés en façades d'agglomération pour que cette urbanisation se fonde dans son environnement à l'instar des groupements urbains anciens.

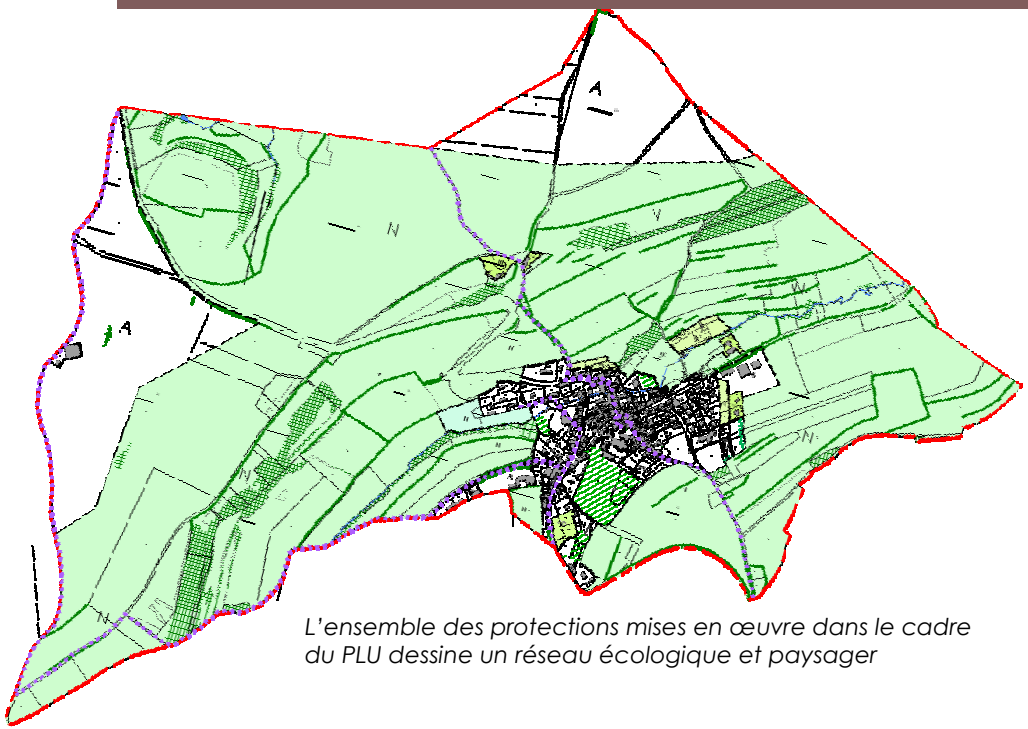
D'une façon générale, le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques du bâti local et à harmoniser le bâti futur au bâti traditionnel ou à l'intégrer aux paysages à tonalité naturelle.

Le P.L.U permet également la mixité et le développement des activités, en même temps qu'il recherche le maintien de la qualité du cadre de vie et à minimiser les nuisances de toutes sortes.

➢**Préservation de l'espace naturel**

La préservation des espaces naturels et des paysages est l'un des principaux objectifs de ce P.L.U.. La création d'une très importante zone naturelle et la préservation des diverses formations végétales au titre de la Loi Paysage exprime ce fort souci et constitue un outil de nature à assurer le maintien de la qualité de l'environnement de la commune.

Le zonage de la commune prend très largement en compte les espaces les plus sensibles au niveau de leur écologie et de leurs paysages. Ici les occupations du sol sont très restreintes.
La ressource en eau a aussi été protégée par son classement en zone naturelle.



L'ensemble des protections mises en œuvre dans le cadre du PLU dessine un réseau écologique et paysager

D-2 Mise en valeur des milieux

En plus du zonage et du règlement de chacune des zones, différentes mesures instituées par ce PLU permettent de mettre en valeur le milieu naturel et urbain. Il faut noter les points suivants :

➢ **Milieu naturel :**
- Tous les ensembles boisés d'importance (soit 19,5 hectares) sont protégés au titre de la loi Paysage.
- Identification et protection des haies et alignements formant un réseau de plus de 16 kilomètres et dessinant une «véritable « trame écologique» de la commune.
- Conservation de respirations au sein du tissu urbain a travers l'identification et la protection des parcs.
- Création de secteurs naturels dédiés spécifiques.
- Pérennisation et développement des plantations (d'arbres fruitiers notamment) et des espaces jardinés aux franges du bourg.

➢ **Milieu urbain :**
- Des emplacements réservés sont définis pour améliorer la voirie et assurer un bon assainissement collectif.
- Préservation des cheminements piétons.
- Intégration urbaine et paysagère des quartiers futurs pour une bonne assimilation des futures habitations (via l'accessibilité du centre, les orientations d'aménagement, le règlement et les bandes de plantations à réaliser).
- Préservation et perpétuation des caractéristiques du bâti traditionnel.
- Préservation du petit patrimoine bâti au titre de la Loi Paysage.

E- Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

E-1 Lois d'Aménagement et d'Urbanisme

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(L. n° 83 - 8, 7 janv. 1983, art. 35, L. n° 87 - 565, 22 juill. 1987, art. 22 - I, L. n° 91 - 662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. n° 96 - 1236, 30 déc. 1996, art. 17 - I - 1o). - (*) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121 - 1 du code de l'Urbanisme

(L. n° 2000 - 1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II). - Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous - sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111 - 1 - 1.

Le PLU s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil raisonné de population ou d'activités et de développement maîtrisé.

E-2 Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont reportées au plan des servitudes (annexe n°1b) et détaillées dans un document écrit (annexe n°1a du dossier)

A4 - SERVITUDE APPLICABLE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX OU COMPRIS DANS L'EMPRISE DU LIT DE CES COURS D'EAU
Servitude de libre passage le long de l'Ougne (arrêté préfectoral du 10 octobre 1962)

AC 1 - SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES
Elles concernent l'église classée depuis 1840, le fontaine de la Samaritaine classée le 22 décembre 1914 et le palais abbatial (façades et toitures) inscrit le 28 décembre 1928.

AS 1- SERVITUDES RESULTANT DE L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES
Elles concernent les périmètres de protection rapproché et éloigné de source de la Come et des cinq sources de Grand Fortier (A,B,C,D,E) (arrêté de déclaration d'utilité publique du 28 mai 1991).

PT 1- SERVITUDES RADIOELECTRIQUES CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES
Elles concernent la station hertzienne de St Martin du Mont / Champ Toyon de Cestres

PT 3 - SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES
Elles concernent la fibre optique F308 Montbard – Dijon et le câble 454 Reims-Dijon

T7 - SERVITUDES AERONAUTIQUES A L'EXTERIEUR DES ZONES DE DEGAGEMENT CONCERNANT LES INSTALLATIONS PARTICULIERES
Elles concernent l'aérodrome de Dijon – Lonvic et couvrent tout le territoire.

A la demande du département et de la commune la servitude EL 7 n'est pas reproduite.

ANNEXES

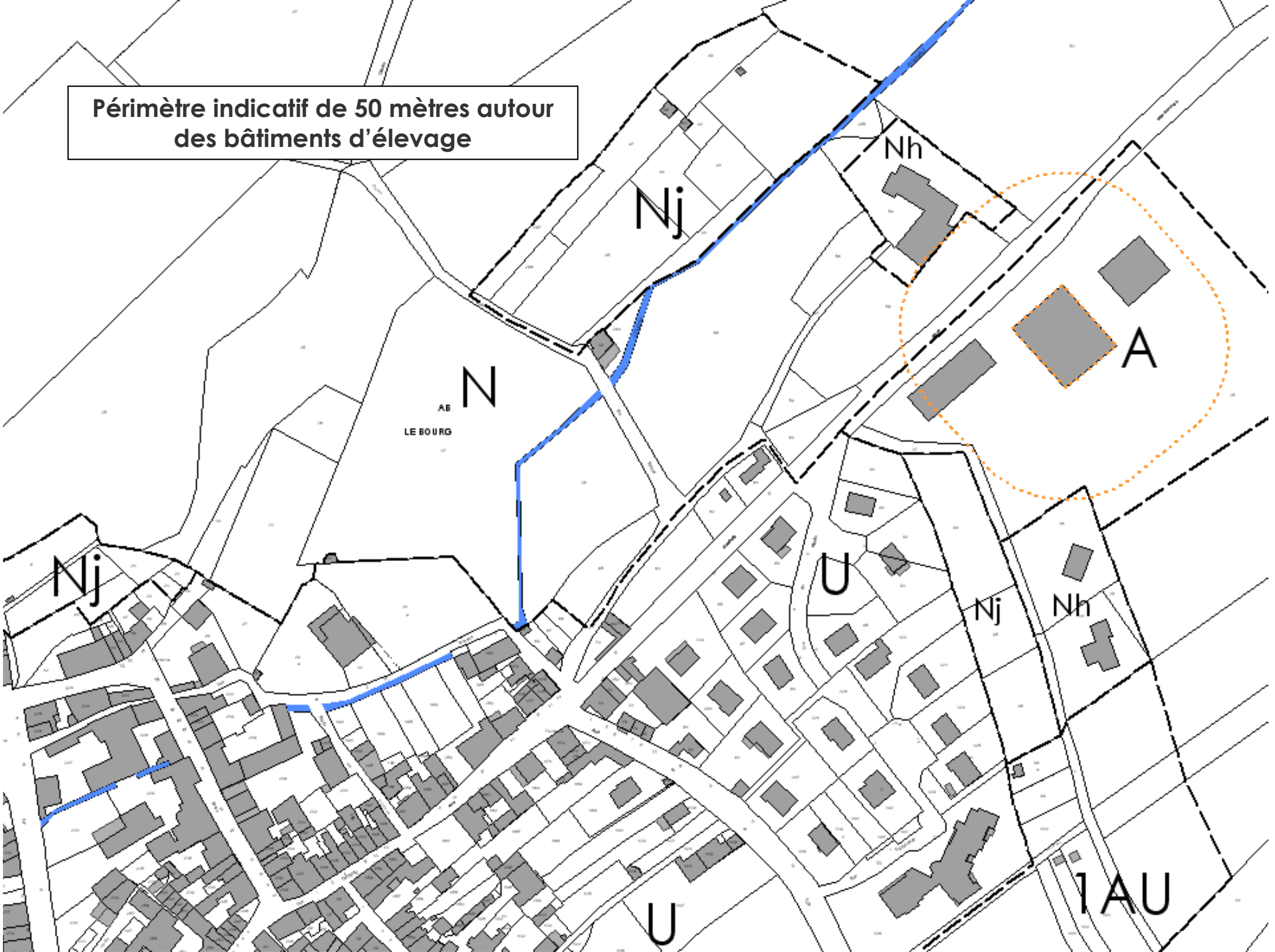
Situation de l'ancienne décharge

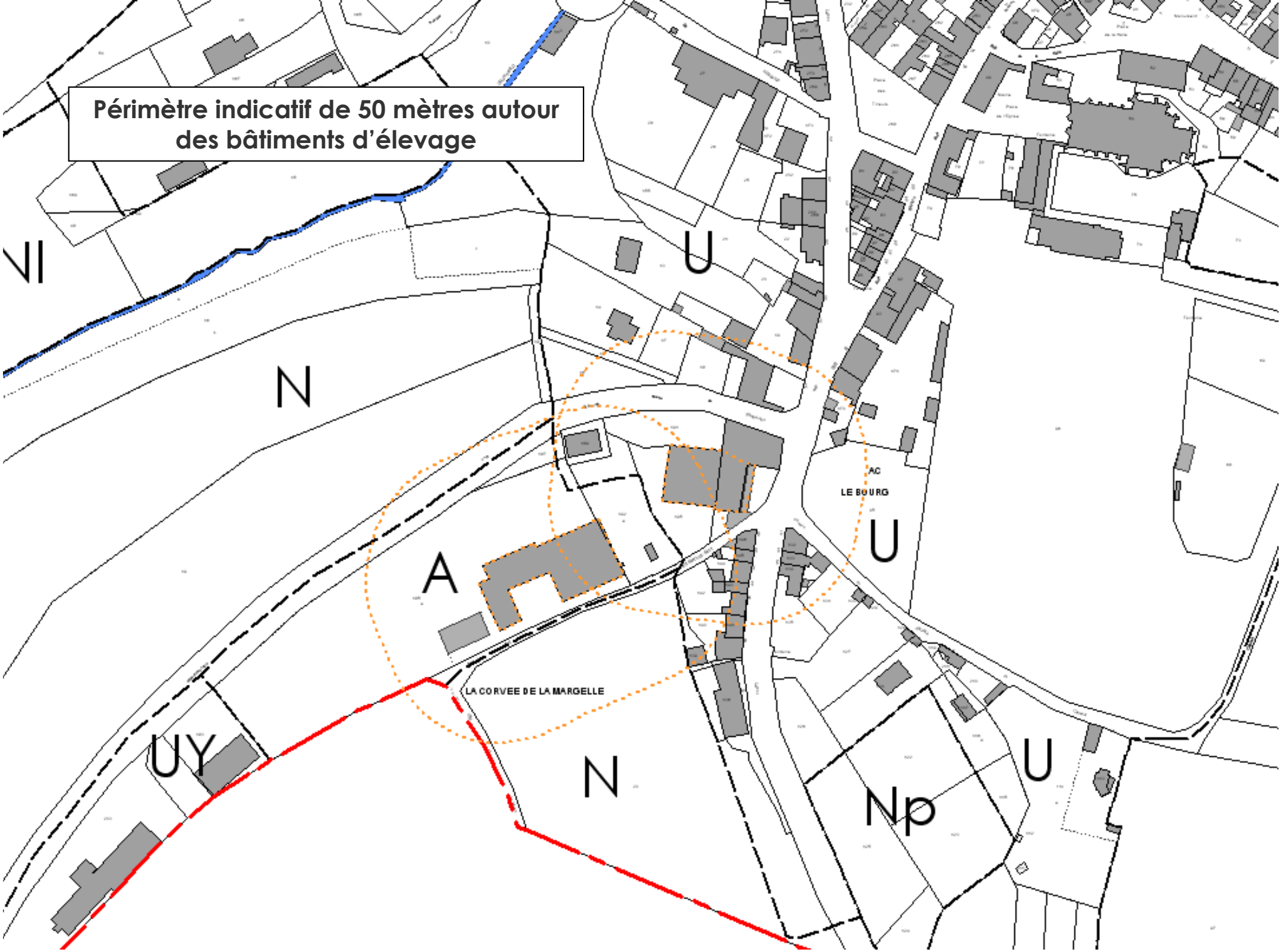
Périmètre indicatif de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage

Fiches du Service Territorial du Patrimoine

(téléchargeables sur http://www.bourgogne.pref.gouv.fr/services-de-l-etat/les-services-de-l-etat/affaires-culturelles-en-bourgogne)


Situation de l'ancienne décharge
Parcelle 000 AB 289
N
N
N
N
Nj
Nh
A
U
Nj
Nh
1AU
U
2AU
U
U
N


Périmètre indicatif de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage
Nj
Nh
A
N
AB
LE BOURG
Nj
U
Nj
Nh
U
1AU


Périmètre indicatif de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage
U
N
A
U
AC
LE BOURG
LA CORVEE DE LA MARGELLE
UY
N
Np
U

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.)
COTE-D'OR
24, rue de la Préfecture
21000 DIJON
tél. 03 80 30 02 38
fax. 03 80 30 06 40

Direction Départementale de l'Equipement (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.)
Ministère Culture
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

les subdivisions territoriales de l'Equipement

Cantons d'ARNAY-LE-DUC, BLIGNY-SUR-OUCHE, 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 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

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

Canton de MONTBARD
Rue Champfleury
21500 MONTBARD
tél. 03 80 92 54 50
fax. 03 80 92 03 27

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 LIERNAIS et SAULIEU
43, rue Courtépée
21210 SAULIEU
tél. 03 80 90 57 20
fax. 03 80 90 57 21

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 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 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 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

Conception et réalisation : C.A.U.E. de la Côte-D'Or - D.D.E. de la Côte-d'Or - S.D.A.P. de la Côte-d'Or.

Le Volet paysager du permis de construire

Depuis le 1er juillet 1994, le dossier de demande de permis de construire précise l'insertion du projet dans l'environnement et son impact visuel. Cette obligation concerne la construction proprement dite, ainsi que le traitement de ses accès et de ses abords.

La nature des pièces à fournir est fixée par l'article R.421-2 du code de l'urbanisme. Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées par la circulaire 94.54 du 30 juin 1994.

Le dossier de permis de construire est composé d'un plan de situation, d'un plan de masse, des plans des façades, des plans des niveaux, et du volet paysager :

La coupe
document n°4

Les photographies
document n°5

Le document graphique
document n°6

La notice paysagère
document n°7



La qualité des paysages tant urbains que ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie.
Chaque projet de construction, qu'il soit important ou modeste, participe par son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement : clôtures, plantations, voies d'accès... à l'évolution de notre environnement.
Résultante visuelle et sensible de l'activité humaine, le paysage de demain se dessine ainsi, touche après touche, au travers de la réalisation des différents projets.

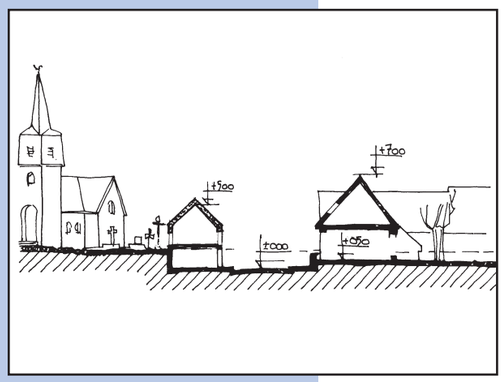
Lorsque vous élaborez votre projet, vous devez réfléchir à la manière dont il s'insérera dans son environnement et justifier les dispositions que vous avez prises.
Ce sont la qualité de votre cadre de vie, l'image de marque de votre entreprise que vous contribuez à établir.

Les caractéristiques du paysage avoisinant, la qualité de la construction projetée comme sa nature : maison individuelle, construction publique, bâtiment industriel ou agricole, peuvent conduire à des options très différenciées allant de la recherche de solutions très discrètes à l'affirmation du projet architectural.

Comment le réaliser facilement ?

4 La coupe

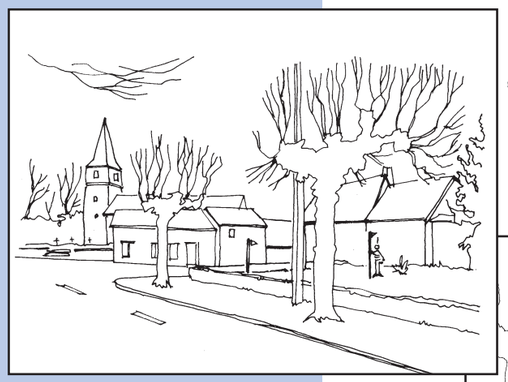
➢ **une ou plusieurs**



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

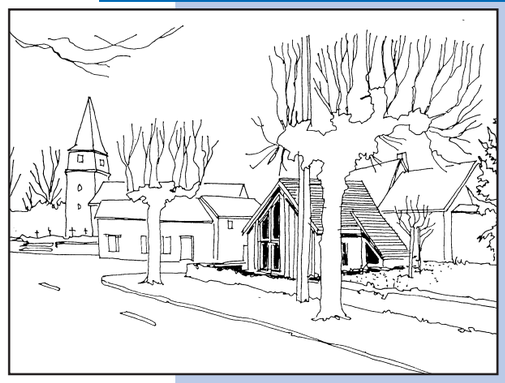
➢ **deux au moins depuis les espaces ouverts au public : route, place, jardin public**



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.



6 Le document graphique



➢ **au moins un issu de l'une des photos fournies**

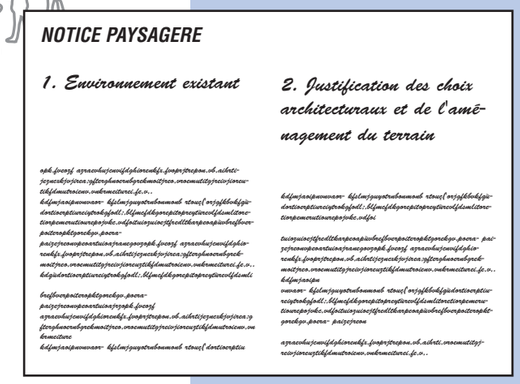
Il devra respecter l'échelle du projet.
Méthode suggérée : prendre la photographie avec une référence de hauteur (une pige de deux mètres par exemple) et piqueter les angles du projet sur le terrain.

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

2. Justification des choix architecturaux et de l'aménagement du terrain

Transcription réglementaire et prescriptions

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

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

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

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

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

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

Les **plantations** reprendront des espèces locales, telles que :
- **arbres** : chêne, hêtre, noyer, robinier (acacia), saule, aulne glutineux, tilleul, frêne, bouleaux en groupe, fruitiers ...
- **arbustes** : charme, épine, noisetier, viorne, aubépine, sureau, cornouiller ...

Procédures

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

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

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

Pour vous renseigner

- Mairie
- Chambre d'Agriculture de la Côte d'Or
42 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.68.66.00
- **Direction Départementale de l'Equipement et ses arrondissements**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
info@caue21.asso.fr
- Maisons Paysannes de France
- Ordre des Architectes de Bourgogne 7 boulevard Winston Churchill 21000 DIJON 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

Architectes et bureaux d'études spécialisés
Artisans spécialisés
(Chambre des Métiers 67 rue Daubenton 21000 Dijon 03.80.63.13.53)
Constructeurs possédant un bureau d'études

Bibliographie

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

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

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

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

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

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

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

construire ou restaurer

LES BATIMENTS AGRICOLES



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

Fiches disponibles ou prévues:

Le volet paysager
L'implantation des constructions, la volumétrie et les niveaux
L'aspect des murs
Les baies et les menuiseries
La couverture
L'utilisation des combles
Les couleurs
Les clôtures
Les coffrets (EDF GDF...)
Les devantures et les enseignes
Les bâtiments agricoles
Les panneaux solaires – L es économies d'énergie
Les cimetières

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

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

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

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

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











La réflexion préliminaire

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

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

Quelles en seront les conséquences sur le fonctionnement global ?

La réutilisation des bâtiments anciens

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

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

Les contraintes techniques

Les principes généraux

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

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

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

Le choix du terrain

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

L'organisation des bâtiments

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

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

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

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

L'architecture et l'inscription dans le paysage

Le volume

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

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

La structure

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

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

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

Les matériaux

- Pour les murs :

- **l'aggloméré de ciment** est à privilégier dès qu'un rôle mécanique est nécessaire (soutien des terres, risques de chocs). Sa mise en œuvre et sa teinte étant rarement satisfaisantes, **il doit être enduit à la chaux**, (cf. fiche « l'aspect des murs ») dans un ton soutenu évitant une visibilité trop forte du bâtiment ;
- **le bardage en métal** est aussi fréquent ; mais il est plus fragile, sauf lorsque les nécessités thermiques amènent à utiliser un complexe isolant à double peau. Sa teinte aura un rôle déterminant dans l'aspect final : les tons clairs sont très visibles ; les tons verts se fondent rarement dans le paysage, contrairement à ce qu'on croit souvent ; **les gris et les bruns sont les mieux adaptés** ;
- **le bardage en bois** présente de nombreux avantages :
  - un **confort** exceptionnel ;
  - une **bonne insertion** dans le paysage, la teinte étant la même que l'environnement et jouant en nuances, en vue rapprochée ;
  - une **forte longévité sans entretien** à condition de choisir des résineux durs et de les traiter initialement aux sels métalliques ;
  - une **balance économique favorable** vis à vis du métal, du fait des augmentations récentes de l'acier et de la possibilité d'auto-construction, et un bilan énergétique inégalable.

- Pour la couverture :

- **les bacs acier nervurés** (toujours laqués) se partagent la vedette avec les plaques de fibres-ciment. Ils conviennent bien lorsque le critère du confort est moins important, sauf là aussi à utiliser un complexe isolant, plus coûteux et plus lourd. Leur teinte, totalement uniforme, les rend très visibles, même lorsqu'elle est sombre. Du gris ou du brun clair seraient mieux adaptés, mais ils ne figurent pas dans les nuanciers standards.
- **les plaques ondulées en fibres-ciment**, maintenant dépourvues d'amiante, assurent un meilleur équilibre hygrométrique. Le choix de leur teinte se fera entre :
  - les tons « classiques » rouge ou brun, très visibles et uniformes ;
  - les tons plus pastels ;
  - une nouvelle teinte nuancée, (en cours d'essais, à valider) ;
  - le ton naturel, trop clair pendant un certain nombre d'années ;
  - la coloration aux sels métalliques, non garantie par le fabricant, mais économique car réalisable par l'agriculteur lui-même et très discrète dans le paysage ;
  - une finition en tuiles creuses sur support en fibres-ciment dans certains cas particuliers.
- **les plaques en acier imprimées** et revêtues d'un grésage nuancé (marque Polytuil ou équivalent) permettant un aspect proche des tuiles traditionnelles malgré une charpente légère.

L'adaptation au terrain

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

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

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

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

L'accompagnement végétal

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

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

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

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

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










Transcription réglementaire et prescriptions :

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

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

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

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

Procédures

Les créations ou modifications de bâtiments et de lotissements nécessitent le dépôt en mairie d'un **Permis de Construire** ou **d'Aménager** ou d'une **Déclaration Préalable** dans les cas prévus à l'article L.421 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Equipement et ses arrondissements**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- **Maisons Paysannes de France**
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés** (Chambre des Métiers 65-69 rue Daubenton 21000 Dijon 03.80.63.13.53)
-**Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer,* J-F DEVALIERE,
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France,* G.DOYON et R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R.BUCAILLE, éd.Berger-Levrault, 1980
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)
-*Habiter en Morvan,* P.N.R. du Morvan, 58230 SAINT-BRISSON, 2005
-*Châtillonnais*

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

Liberté • Egalité • 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

CCI DIJON

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

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

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

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

construire ou restaurer

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LA VOLUMETRIE ET LES NIVEAUX











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

Fiches disponibles ou prévues :

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

« La maison appartient à celui qui la regarde »

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

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

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

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

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

L'implantation implantées dans la pente.

La Côte d'Or : une terre de diversité

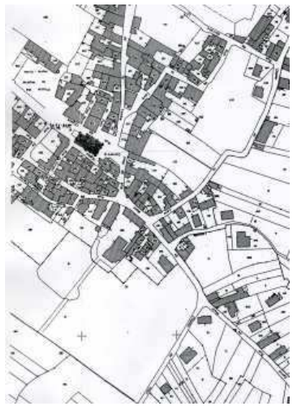
Un centre bourg très dense

Un alignement continu par les bâtiments ou les murs

Des voies hiérarchisées : rues, ruelles, quelques impasses

Des cours ou des jardins, rarement les deux

Quelques espaces libres en centre d'îlot



Des extensions plus récentes, présentant

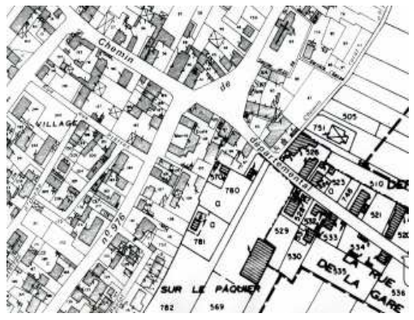
-des implantations diversifiées : en limite sur rue et/ou latérale, et plus récemment en milieu de parcelle

-des parcelles plus grandes donnant une moindre densité

-des rues plus monotones

Des jardins ou vergers formant transition avec la campagne

Un village viticole



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

Des parcelles de forme assez régulière

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

Une forte présence du végétal

Une fin d'agglomération peu marquée

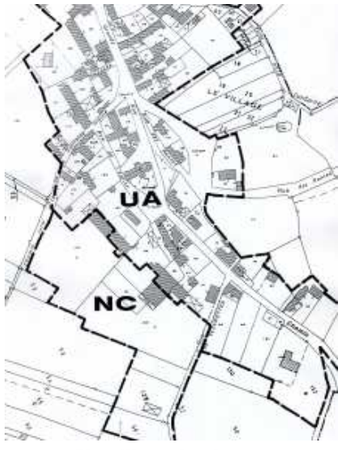
Un village de plaine (Saône)

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

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

Des parcelles de tailles variées

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



Un village de plateau

Des traits communs :

un réseau de voies diversifié

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

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

un parcellaire irrégulier :

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

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

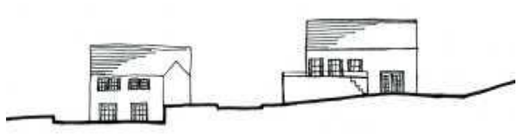
L'économie de terrain, la protection contre le chaud comme le froid amènent à **construire en limite :**

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

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

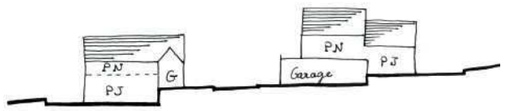
Ce n'est qu'au XIX^{e} siècle que se développe le principe de la maison de maître entourée de son parc, signe de richesse qui reste en nombre limité.

Les terrains en pente faible



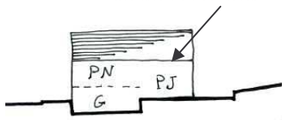
Répartition des pièces

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



Extension en combles

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



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

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

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

Les terrains en pente de 20% à 30%

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

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

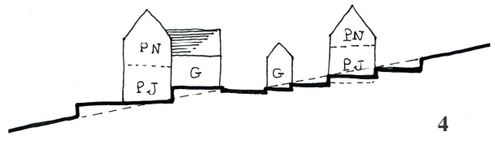
Lorsqu'on crée une cour ou un espace d'accueil pour recevoir les voitures, celui-ci peut-être clos (cf. fiche "Les clôtures") ou bien s'ouvrir sur l'espace public de la rue, (sans portail, l'accès à la propriété est plus facile).



2



3



4

Les rues en pente



5



6

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













La volumétrie et les niveaux

Les six facteurs principaux

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

Que faire ?

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

Le programme de la construction

Des innombrables programmes visibles dans les villages ou les villes, on peut retenir essentiellement quelques règles générales :

Les éléments du programme (habitation, stockage, logement du bétail…) sont nettement différenciés, même lorsqu'ils se trouvent sous un volume unique, ne serait-ce que par leur peau (cf. la fiche « l'aspect des murs »), créant un paysage varié par des volumes de tailles souvent très différentes. Il en résulte une **richesse formelle**, autant à l'intérieur de chaque parcelle que par les différences d'une parcelle à l'autre.

Les programmes, c'est à dire la définition des différentes surfaces nécessaires, du fonctionnement lié aux nouveaux modes de vie, voire le besoin de montrer son statut de nouveau propriétaire ou sa coupure avec les contraintes de l'habitat collectif, peuvent induire des réponses architecturales différentes des modèles anciens.

Le recul de quelques décennies par rapport à l'émergence du modèle dominant décrit plus haut montre toutefois l**es limites et les problèmes de ce modèle** :

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

La nature du sous-sol

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

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

Tous ces cas de figure conduisent, soit à l'impossibilité technique, soit à un surcoût déraisonnable de la réalisation notamment de sous-sols et conduisent à une autre répartition des locaux.

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

La pente du terrain

De nombreux villages sont **établis en pied ou à flanc de coteau**, tant pour échapper aux brumes de la plaine que pour épargner les terres agricoles de qualité.

Au lieu d'établir une plate-forme générale, **la déclivité peut être utilisée** pour assurer par exemple un accès charretier bas à niveau avec la route et un accès haut au jardin arrière, dans une organisation parallèle aux lignes de niveau. Mais l'inverse est aussi possible si le terrain est en contrebas de la route ; un garage au-dessus du séjour n'a rien de déraisonnable.

Cette économie des pentes ne fait que reprendre sous une forme ou une autre les traditions des pays de coteaux, adaptées aux programmes locaux.

Mais on trouve tout aussi fréquemment des **organisations suivant la pente, par corps de bâtiments successifs décalés en hauteur.**

Nulle trace de fortes rampes ou de saignées dans le terrain; les aires de stationnement sont réalisées par une cour décaissée, soutenue par un mur, et pouvant servir à de multiples usages.

Les orientations

Dans le passé, cette contrainte était déjà essentielle pour obtenir des conditions climatiques aussi satisfaisantes que possible.

En termes de programme, cela va bien au-delà de placer le séjour au sud .

Pour un projet neuf, **quelques évidences sont bonnes à redire** :

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

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

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

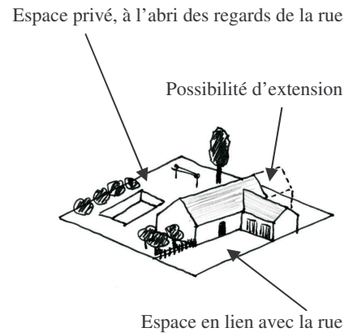
Les vues

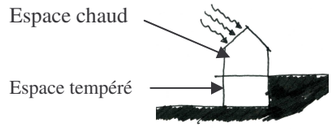
Sur les terrains en pente, la présence d'un paysage agréable est un motif fondamental du choix. Aussi est-il logique de **vouloir profiter de cette vue**, ce qui se traduit souvent par une terrasse (ou un remblai qui devient vite trop important (« taupinière ») du côté aval de la maison. C'est loin d'être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

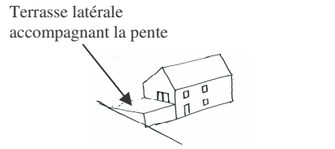
Le jeu des volumes

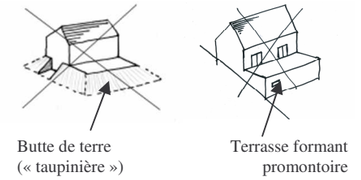
Il est rare qu'une propriété présente un seul volume: au fil du temps, la dissociation des fonctions ou les besoins nouveaux conduisent à ajouter d'autres bâtiments, isolés ou prolongeant le volume principal. Ces volumes élémentaires sont presque toujours de forme simple, avec des toitures à un pan ou à deux pans symétriques. De tailles variées, ils créent une **richesse visuelle** et **différencient les parcelles**.

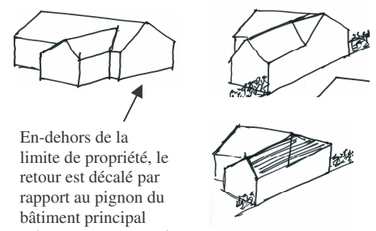
Lorsque le programme amène à les grouper, l'assemblage est, lui aussi, **simple et dicté par la configuration de la parcelle : en alignement ou avec un angle droit ;** d'autre angles d'assemblage n'existent que pour des bâtiments implantés sur les limites du terrain.

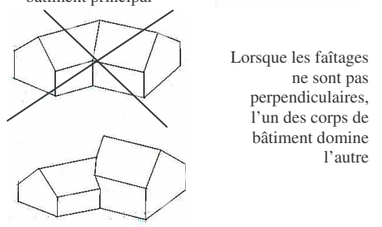












Pour réussir une bonne intégration d'une construction sur un terrain en pente, il est tout d'abord nécessaire de connaître précisément le degré de la déclivité.

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

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

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

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



Schéma d'implantations possibles

Espace public ouvert sur la rue

Espace privé

Jardin

Emplacement possible pour des panneaux solaires : en toiture

contre un mur

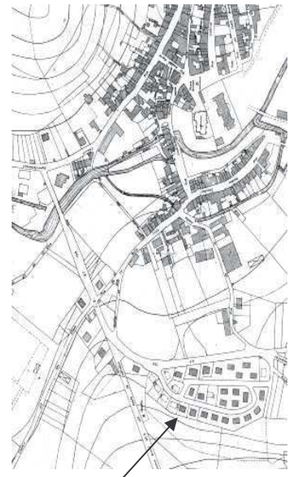
La tendance récente : parcelles rationalisées, constructions standardisées

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

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

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

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



Exemple d'extension mal intégrée au village.

Conjuguer respect des traditions et modernité

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

le découpage du terrain

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

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

quelle implantation ?

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

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

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

Comment aborder un projet d'extension urbaine ?

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions:

La clôture reprendra l'une des formes dominantes du secteur.
La clôture sera constituée par :

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

Les piliers seront de section 50x50 cm minimum. Ils seront soit traités en pierre de taille à joints réguliers saillant légèrement du mur, avec couronnement ouvragé, soit lisses, en pierre de taille ou en enduit sans saillie sur le mur avec couronnement simple.
Les pierres de substitution devront présenter un aspect strictement identique au produit naturel, tant pour la matière, la couleur que le type d'appareillage.
La couverte du mur sera réalisée en pierres plates, en tuiles ou en dalles d'épaisseur 8 cm minimum, débordantes (mur enduit) ou non (mur en pierre).
Les teintes des éléments en bois ou métalliques seront choisies dans la palette traditionnelle locale (voir fiche « les couleurs »).
La clôture suivra la pente du terrain naturel, sans redents.

Procédures

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

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

Pour vous renseigner

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

Bibliographie

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

Liberté • Egalité • 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

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 de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, le CAUE 21

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

Acrobat PDF - A Quality PDF Writer and PDF Converter to create PDF files. To remove the line, buy a license.

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

construire et restaurer

LES CLÔTURES



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

Fiches disponibles ou prévues:

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

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

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

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

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

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

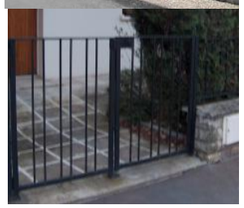
Même modestes tous travaux altèrent
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.

LES CLÔTURES

Les dispositions traditionnelles














DANS LES VILLES ET LES CENTRES-BOURGS

Des murs hauts prolongent les volumes bâtis. Les matériaux et les teintes sont identiques : pierres (ou briques en Val de Saône), couvertes en pierre taillée , en lave ou en tuiles, enduits.
Les porches s'inscrivent dans le mur par un linteau droit ou cintré, ou le coupent par deux piliers massifs surmontés de couronnements moulurés.
Les portails sont opaques, en bois ou en métal.

Lorsque le rôle de défense devient moins important, le haut des murs fait place à une grille ; le portail en ferronnerie dessine des motifs délicats.
Ces dispositions se généralisent au XIXème siècle, tout en gardant un souci de sécurité: hauteur de 2,4 à 3 m, barreaudage à pointes.

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

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

EN ZONE RURALE

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

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

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

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

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

AcroPDF - A Quality PDF Writer and PDF Converter to create PDF files. To remove the line, buy a license.

Des solutions actuelles

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

LA MACONNERIE MIXTE

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

L' AGGLOMERE DE CIMENT

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

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

LA PIERRE ARTIFICIELLE

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







LES GRILLES ET PORTAILS

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

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

LES GRILLAGES

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



LES VEGETAUX

Ils présentent de nombreux avantages :

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

DETAILS TECHNIQUES POUR UNE CLÔTURE REUSSIE



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



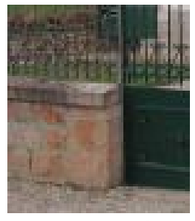
Face arrière banchée, parement en pierre ou laves.





Grilles et portails de forme simple.





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







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.

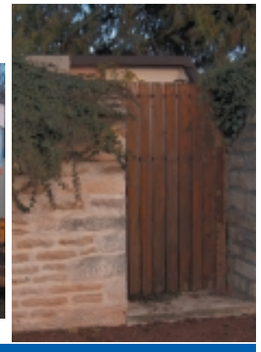


Les postes de transformation :

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

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



Transcription règlementaire et prescriptions :

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

Le coffret sera **intégré** à l'architecture par
* son **emplacement** respectant les lignes de force de la façade ;
* un **revêtement** et une **teinte** identiques aux parements voisins ;
* un **encastrement** en creux de 5 cm environ avec pose d'une porte d'aspect traditionnel.

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

Procédures

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

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

Pour vous renseigner

- EDF Gaz de France Distribution
BP 438 21012 Dijon cedex
- Mairie
- Direction Départementale de l'Equipement et ses subdivisions
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible aux adresses ci-contre)
- Artisans spécialisés
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- Constructeurs de maisons individuelles
- EDF Gaz de France Distribution
BP 438 21012 Dijon cedex

PREFECTURE 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 COTE D'OR

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

Imprimerie SEMCO - 03 80 71 29 32

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

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

construire ou restaurer

LES COFFRETS EDF-GDF









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

Fiches disponibles ou prévues :

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

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

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

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

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

LES COFFRETS EDF-GDF

Dispositions réglementaires :

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

LE DTU 61-1 (COFFRET GAZ)

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

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

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

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

LA NORME C14-100 (COFFRET ÉLECTRIQUES)

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

Implantation sur un bâti existant :

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

LE MIMETISME

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





et /ou



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



et /ou

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

LA REUTILISATION

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





LA COPIE

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





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

REGROUPER et COMPOSER

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





REDUIRE

la taille en recourant au téléreport.



Implantation sur une construction neuve :

EN FAÇADE D'IMMEUBLE

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

Trois options :

INTEGRER

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



DISSIMULER

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



CREER

une géométrie volontariste, un rythme.



SUR UNE CLÔTURE

NE PAS DEPASSER
le niveau haut du mur de clôture





S'HARMONISER
par la teinte



SE COMPOSER
avec les autres accessoires

SE MASQUER
derrière une porte



Qui fait quoi ?

POUR UN PROJET PRIVÉ HORS LOTISSEMENT :

Le maître d'ouvrage (le propriétaire) est **responsable de la demande** d'autorisation de branchement, ainsi que de la bonne exécution des travaux de maçonnerie.
L'emplacement des coffrets doit figurer dans le dossier d'autorisation de travaux.
EDF-Gaz de France Distribution établit la proposition de devis.
Il signale les contraintes liées au site et peut proposer un chiffrage des dispositions complémentaires.
Il peut assurer l'exécution de cette prestation.

DANS UN LOTISSEMENT :

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

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

EN CAS DE RENFORCEMENT OU DE DISSIMULATION DE RÉSEAU* :

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

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

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

construire ou restaurer

L'UTILISATION DES COMBLES










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

Fiches disponibles ou prévues:

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

La silhouette d'un village, d'un bourg ou d'une ville se dessine d'abord par la juxtaposition et la variété de leurs toits. A l'échelle du bâtiment, la toiture constitue une grande surface colorée qui assied la façade.

Originellement, le volume de couverture d'un bâtiment n'a en effet pas vocation a être aménagé dans sa totalité et les « trous » visuels dans la toiture (lucarnes ou châssis) ont peu d'importance au regard des surfaces pleines, surtout en zone rurale.

De nos jours, l'optimisation des espaces et les techniques d'isolation amènent à une utilisation plus complète des combles. Les percements sont plus nombreux que par le passé. Ils peuvent être autant de ruptures visuelles dans la surface du toit.

Comment concilier ces besoins avec le maintien de la qualité et de l'unité des paysages de Côte d'Or ? Quel type de combles prévoir dans un environnement ancien ?

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

Les dispositions traditionnelles :

La pente, contrainte technique et élément du paysage

(Cf. fiche « *la couverture* »)

Le climat de Côte d'Or et les matériaux dominants ont conduit à donner aux toits une forte pente de 35° et souvent 40 à 45°.

Les combles sont donc toujours importants et leur hauteur crée avec les façades une proportion caractéristique de nos paysages.

Deux exemples marquants :

➜ au XVI[e] siècle, la hauteur du toit égale celle de la façade ;

➜ les granges cisterciennes ou celles du Val de Saône sont encore plus massives, le toit descendant presque jusqu'au sol.

L'utilisation des combles :

Elle n'est pas systématique car le comble sert d'abord à apporter une protection par son plancher épais (isolation thermique et coupe-feu en cas d'incendie).

Lorsque le comble est utilisé (logement des récoltes de houblon ou de chanvre, débarras ou chambres du personnel en ville ou dans les grandes demeures), son volume est augmenté par l'utilisation d'un surcroît (aussi dit « encuvement »).

Les différents types d'ouvertures de combles :

Comment se font les ouvertures ?



- de manière générale, par des **lucarnes**, habituellement en pierre, quelquefois en bois ; elles sont placées à l'aplomb du mur de façade sur le surcroît pour créer une allège assurant la sécurité ; l'obturation est réalisée par volets intérieurs, store ou persiennes repliables en tableau ;



- par des **petits jours** ou des **baies en pignon**, peu nombreuses ;
- par **quelques tuiles de verre** (disponibles aujourd'hui quel que soit le modèle de tuile), pour un simple éclairement ;
- par des **baies horizontales** percées dans le mur de façade, généralement placées au **niveau du plancher** et fermées par des volets (ou en ville par des fenêtres) à l'origine prévues pour le séchage des récoltes ;



- par des **châssis en fonte**, dits vasistas ou tabatières, de petites dimensions (au XIX[e] siècle), mais ceux-ci présentent l'inconvénient de « trouer » visuellement la toiture, alors que les autres percements prolongent le mur et gardent la proportion entre façade et toit.

Exceptions :



- à **Dijon** et **Beaune**, quelques **petites lucarnes** de ventilation existent en deuxième niveau de comble : toujours de petites dimensions (60 x 60 cm maximum), elles sont réalisées en bois ;

  sur les **maisons à pans de bois**, il existe quelques grandes lucarnes, posées sur le mur malgré **l'absence de surcroît**.

Quelques termes technique

Comble : Volume compris entre le plancher haut et la t
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 Encuvement :



Mur établi **au-dessus du niveau du sol** du comble et **sur lequel reposent les lucarnes**. Sa mise en œuvre permet l'équilibre visuel entre le volume de toiture et la façade, l'habitabilité des combles est accrue.

Lucarne :

Terme général désignant une ouverture verticale abritée
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 ;

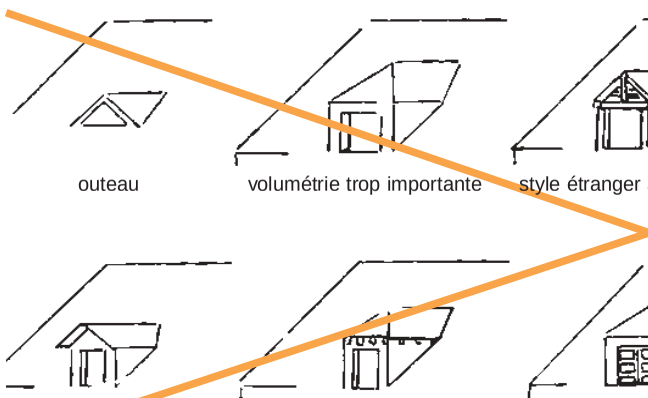


- la **lucarne pendante ou passante**, dite gerbière, meunière, à foin...
  interrompant la ligne d'égout (le surcroît est indispensable) ;

Châssis rampant :

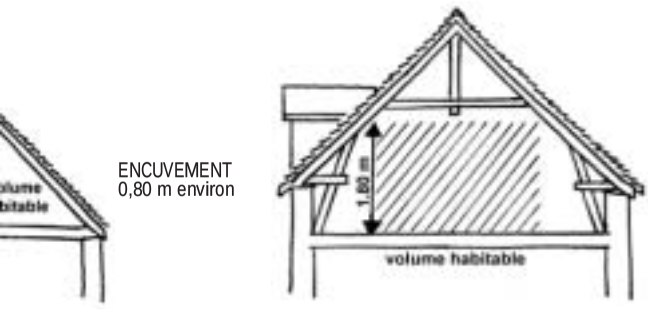


Ouverture pivotante placée **suivant la pente du toit**. Réalisée traditionnellement en fonte (tabatière ou vasistas), elle est maintenant proposée sous forme de produits industrialisés (VÉLUX, CAST).



s…

toiture d'un bâtiment, quelles que soient la forme et la qui désigne une fonction). Le comble à la Mansart est éservé à des bâtiments urbains principalement entre les réation invente de nouvelles solutions formelles pour ni-niveaux, verrières...



e par un ouvrage de charpente et de couverture ménagé tion.



- la lucarne **prolonge la façade** elle est donc **à l'aplomb du mur** ;



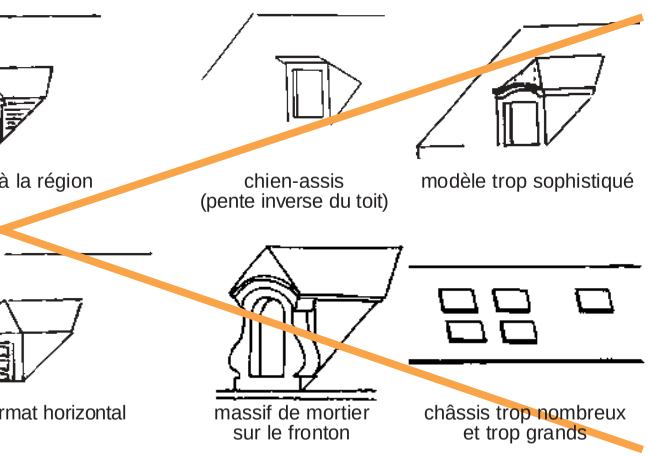
- la **lucarne à croupe** (à trois pans), dite capucine ;



- 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)

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

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

Direction Départementale de l'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 la Côte d'or, l'Association des Maires des communes de la Côte d'Or, la COMADI/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles.

Conception et réalisation SDAP 21 - septembre 2005 - clichés ©SDAP 21 - Mise en page, impression : Imprimerie du Petit-Cloître, 52200 Langres 97846/0905

TUILES UTILISABLES EN SECTEUR PROTEGE
ET PLUS GENERALEMENT DANS UN ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL

Le symbole ☑ indique que le modèle est acceptable.

Les lettres précisent les éventuels emplois spécifiques :

A : architectures de création justifiant un traitement particulier

G : sur des versants de grande surface (supérieure ou égale à 200 m²)

V : teinte adaptée au Val de Saône

C : sur toiture conique (tourelle)

D : pour un toit décoré de motifs

P : sur une pente inférieure à celle définie par le D.T.U, sous réserve de l'accord du fabricant, au cas par cas, après examen du chantier

R : modèle permettant le repiquage de couverture ancienne existante

NB: Toutes les tuiles répertoriées ici sont utilisables en construction neuve.

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES PLATES					
BLACHE	D'antan	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	☑	R
			Paille	☑	R V
	Gironnée	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	☑	C
			Paille	☑	C V
IMERYS	Ste Foy plate pressée 17x27	65	Rouge nuancé, Chevreuse	☑	
	Ste Foy plate pressée 27x41	20	Rouge nuancé, Chevreuse		
	Huguenot plate 20x30	41	Quercy	☑	
	Ste Foy nivernaise	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	☑	R
	Ste Foy Restauration	65	Brumaire	☑	R
	Ste Foy M. H.	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	☑	R
	Jacob Alsace écaille	41	Rouge nuancé		C
	Jacob Bourgogne longue	41	Rouge nuancé (en panachage)		P
KORAMIC	Bisch plate	41	Patina, Vieux Vinzel		C
	Bouxwiller Tempo	41	Nuancé, Patiné Bourgogne, Patiné Champagne		
	Pottelberg plate	60	Toscane, Rustique	☑	
	Aléonard M.H.	60-80	Nuancé, Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	☑	
	Aléonard Patrimoine	60-80	Rouge de mars, Noir de vigne, Vert de lichen	☑	
	Aléonard Pontigny	60-80	Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	☑	R
LAFARGE	Redland Arpège évolution	41	Badiane		
	Redland Vieille France évolution	65	Badiane, Okoumé, Séquoia	☑	
			Fauve	☑	V
	Plate de pays	65	Rouge vieilli, Ocre vieilli	☑	R
LAURENT	Nan Sous Thil	65	Flammée	☑	
TERREAL	Lambert Prieuré	65	Rouge ancien, Chaume, Cendré, Pourpre	☑	
	Lambert Pommard	65	Sablé bourgogne, Sablé lauze	☑	
			Sablé champagne	☑	V
	TBF M.H.	53-58	Rouge violet, Brun noir	☑	
	Lambert Eminence	65	Rouge flammé, Sablé bourgogne	☑	P
	Lambert Grand Cru	65	Sablé bourgogne, Rouge flammé, Sablé champagne	☑	
	Lambert Elysée	27	Rouge flammé, Terre de Sienne, Sablé champagne		G P

TUILES PLATES EMAILLEES OU VERNISSEES					
BLACHE	Vernissée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert, Transparent	☑	D R
KORAMIC	Pottelberg plate	65	Emaillé brun, émaillé lie de vin	☑	D
	Aléonard M.H émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D R
TERREAL	Lambert Montchanin	14	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D
	Lambert Grand Cru émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D

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

Liste élaborée en concertation avec les sociétés citées.

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

TUILES UTILISABLES EN SECTEUR PROTEGE
ET PLUS GENERALEMENT DANS UN ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES A EMBOITEMENT D'ASPECT PLAT					
KORAMIC	Migeon Actua	14	Nuagé, Grésé Bourgogne		G
			Ardoisé		A G
	Migeon Datura	14	Nuagé, Grésé Bourgogne		
			Ardoisé		A
	Migeon Vauban droite	20	Nuagé, Grésé Bourgogne		
			Grésé Champagne		V
IMERYS	Huguenot HP 10	10	Flammé rustique		G
			Ardoisé		A G
	Jacob Alpha 10	10	Rouge nuancé,Chevreuse		G
	Jacob Castel	14	Rouge nuancé		
	Beauvoise	20	Flammé rustique		
	Jacob Arboise rectangulaire	20	Chevreuse, Rouge nuancé		
			Ardoisé		A
LAFARGE	Redland Prestige Superval	10	Rouge ancien		G
			Ardoisé, Superlauze		A G
	Redland Prestige SupervalSystème DUO "Prestige 2" pose à ¾	10 aspect 20	Rouge ancien		
			Ardoisé, Superlauze		A
	Redland Palace	14	Rustique		
			Ardoisé		A
	Terre de France Régence	20	Brun vieilli		
			Noir		A
			Terron		V
TERREAL	Lambert Volnay	10	Rouge flammé		G
			Sablé Champagne		V G
			Ardoisé		A G
	Lambert Giverny	20	Rouge flammé		P
			Sablé champagne		V P
			Ardoisé		A P
	Lambert gauloise	20	Brun artésien		
TUILES A EMBOITEMENT A FAIBLE GALBE					
IMERYS	Huguenot PV 10	10	Flammé rustique		G
	Jacob standard 9	10	Rouge nuancé		G
	Jura 10	10	Rouge nuancé		G
	Huguenot PV 13	14	Flammé rustique	☑	P
	Huguenot losangée	14	Flammé rustique	☑	P
	Huguenot H 14	14	Flammé rustique	☑	
	Jacob standard 14	14	Rouge nuancé	☑	R
	Huguenot Terroise	20	Flammé rustique	☑	
KORAMIC	Migeon Méga	10	Nuancé		G
	Bisch Optima	10	Nuancé		G
	Migeon S12	14	Nuancé	☑	
	Migeon Standard	14	Nuagé	☑	
	Bisch T13	14	Nuancé	☑	
LAFARGE	Redland Perspective	10	Badiane, Paprika, Rouge ancien		G
	Redland Losangée	14	Brun rustique	☑	
	Topas	14	Rouge flammé	☑	
TERREAL	Lambert Côte de Beaune	10	Vieilli Bourgogne		G P
	Santenay	10	Vieilli Bourgogne		G P
	Lambert Côte de Nuits	14	Vieilli Bourgogne	☑	R
	TBF losangée	14	Vieilli	☑	
	TBF tuile à côte	14	Vieilli	☑	
	Lambert Montchanin	14	Rouge flammé	☑	R
	Lambert Jura PV	14	Rouge flammé	☑	
	TBF Résidence	10 aspect 20	Brun rustique	☑	
TUILES A EMBOITEMENT IMITANT LA TUILE CREUSE, DITES TUILES ROMANES					
IMERYS	Ste Foy Oméga 13	14	Rouge nuancé		
KORAMIC	Bisch Romane	10	Nuagé, Antique		G
LAFARGE	Plein Ciel	10	Badiane		G
	Tegusol	10	Rouge vieilli		G
	Terres de France Gallo romane	14	Tons variés, Valmagne cuivre		V
TERREAL	Lambert Romanée	10	Sablé Bourgogne		G
			Sablé Champagne		V G
	Canal 12	10	Vieille terre		G
	Guiraud Romane	14	Castelvieil		
TUILE CREUSE (ou canal ou tige de botte)					
IMERYS	Poudenx Canal lyonnaise 40	15 couvert 15 courant	Paysage (courant) + Vieilli (couvert)	☑	V
TERREAL	TBF Tuile canal M.H.	17-20 couvert 17-20 courant	Ocre orangé, Rouge, Ocre paille – en panachage	☑	
	Guiraud Vieux pays	13 couvert 13 courant	Castelvieil	☑	V
LAFARGE	Ronde de 50 + Posifix®	27	Authentique		V
	Canal de 40	41	Valmagne cuivre		
	Terre de vigne	41	Authentique	☑	V
BLACHE	Tuile canal (longueur 0,25)	63	Flammé, Sablé marais	☑	
			Paille	☑	V

Transcription réglementaire et prescriptions :

Le choix du matériau de couverture passera d'abord par l'examen des matériaux traditionnels du secteur qu'il conviendra généralement de reprendre.

* les tuiles seront choisies en fonction du **type de bâtiment et d'éventuelles caractéristiques spécifiques** dans la **liste** publiée par le SDAP et régulièrement actualisée ;
* les **accessoires** de toiture seront en nombre réduit ;
* les tuiles seront de tons nuancés, à fond rouge ou gris-beige suivant la tradition locale ;
* la couverture sera réalisée en tuiles **10** ou **14** ou **20** /m² minimum, d'aspect **plat** ou d'aspect **traditionnel** (losangé ou à côtes) ;
* la couverture sera réalisée en tuiles plates **27** ou **41** ou traditionnelles **65** /m² minimum.

En cas d'intervention sur couverture existante

* le matériau d'origine sera conservé ou remplacé à **l'identique** ;
* s'il a disparu, sa **restitution** sera privilégiée ; en cas d'impossibilité on lui substituera un matériau proche de ceux d'usage traditionnel aux alentours ;
* en cas de remplacement d'une couverture en **laves** par un autre matériau, les **rangs scellés à l'égoût** seront **conservés** ou **rétablis** à titre de trace archéologique.

En cas de bâtiment nouveau ou de reconstruction

* la **pente** de toiture reprendra la dominante de celles des **bâtiments voisins** ;
* le matériau de couverture s'harmonisera avec ceux **d'usage traditionnel** aux alentours.

Dans le cas de création contemporaine valorisant le milieu dans lequel elle s'inscrit,
des dispositions **différentes** peuvent être envisagées.

Procédures

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

⇨ d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,

⇨ d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L.422-2).

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

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches…), en bois (poutres, boiseries, menuiseries…), en terre cuite (tuiles, briques…) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).
DDCCRF21 15, rue de l'Arquebuse - BP 269 21007 Dijon Cedex tel 03.80.76.82.00 / fax 03.80.43.18.84

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Equipement et ses subdivisions**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- **Maisons Paysannes de France**,
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- **Fondation du Patrimoine** (subventions et déductions fiscales),
88 rue J-J. Rousseau 21000 Dijon 03.80.65.79.93
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

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

Bibliographie

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

PREFECTURE 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 COTE 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.

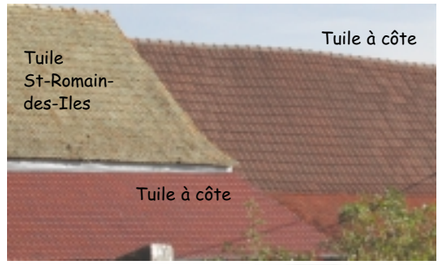
Imprimerie SEMCO - 03 80 71 29 32

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

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

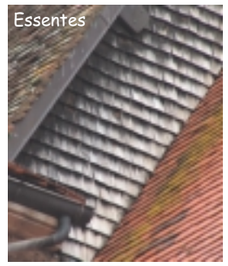
construire et restaurer

LA COUVERTURE

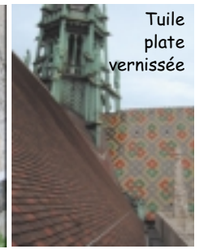






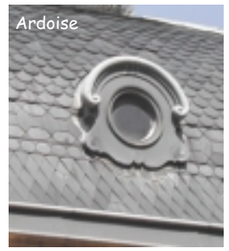












Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Côte d'Or. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales,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



Fiches disponibles ou prévues :

Le volet paysager du Permis de Construire

L'implantation des constructions

La volumétrie et les niveaux

L'aspect des murs

Les baies et les menuiseries

La couverture

L'utilisation des combles

Les couleurs

Les clôtures

Les coffrets (EDF GDF...)

Les devantures et les enseignes

La **qualité d'aspect** d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les matériaux des différentes époques, même si chacune a apporté ses caractères particuliers.
Ainsi, en matière de couverture, chaque famille de matériaux impose une pente de toit dont l'inclinaison est comprise entre des limites assez resserrées. C'est un gage d'harmonie.

La juxtaposition des toits est souvent le premier élément de perception et d'intégration paysagère d'un ensemble de constructions. A l'échelle du bâtiment, la toiture constitue une **grande surface colorée** qui **assied la façade**.

Au-delà des variations de pente ou de couleur liées à des secteurs ou des époques spécifiques, la nature des matériaux issus directement du terroir (essentiellement tuiles plates et laves, puis tuiles dites mécaniques) permet de définir des **zones homogènes** où la prédominance de tel ou tel matériau donne aux bourgs et aux villes leur **personnalité**.
Ainsi, son climat continental affirmé fait de la Côte d'Or une terre de **toits à forte pente** en éléments plats dont la qualité a permis à nombre d'entre eux de parvenir jusqu'à nous après plusieurs siècles d'existence.

Découvrir **la tradition locale** et s'y inscrire tout en respectant les **besoins et évolutions modernes**, c'est renforcer l'attractivité de la Côte d'Or et y trouver ses racines.
Cela suppose :
de conserver, pour les constructions existantes, les dispositions et matériaux d'origine, voire de les rétablir lorsqu'ils ont été dénaturés,
de reprendre, pour les toits neufs cette tradition de qualité et d'adaptation au climat.

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


Tuile plate


Tuile canal


Tuile mécanique violon


Tuile mécanique losangée


Lave


Ardoise

Les matériaux traditionnels :

La tuile de terre cuite

La tuile, apportée par les Romains a donné naissance à deux familles :

• **la tuile creuse**, dite aussi tuile canal, que l'on trouve dans la plaine de Saône (extrémité de la zone d'influence méditerranéenne) et dans le Châtillonnais (extrémité de la zone d'influence rhénane),

• **la tuile plate**, dite tuile bourguignonne, présente sur tout le département. C'est le matériau de **qualité**. Son triple recouvrement, sa facilité à suivre tous les mouvements de toiture et sa relative légèreté autorisent les grandes portées. Elle recouvre les édifices soignés et domine dans les **villes** ainsi que dans les pays où la pierre est rare.
poids : env. 80 kg/m² (65 à 72 unités/m²)
Longévité : supérieure à 100 ans (modèles en place datant des XIIème et XVIème siècles)

Variante : la tuile émaillée ou « vernissée », en usage dès l'époque des Ducs de Bourgogne, confère au toit une dimension décorative sur les édifices les plus prestigieux.

La tuile à emboîtement, dite mécanique, se développe à partir de 1830-1850, en **remplacement** d'autres matériaux ou en construction **neuve**. Outre les modèles en terre rouge « à côte » ou « losangés » (tuile Montchanin) très répandus, elle connaît deux déclinaisons locales remarquables :

- la tuile Saint-Romain-des-Iles, à terre jaune dans les zones à tradition de tuile creuse,
- la tuile violon, produite surtout dans le triangle Arnay-le-Duc-Sombernon-Vitteaux.

La pierre

La lave, pierre de 3 à 5 cm d'épaisseur extraite de carrières très locales (à l'échelle de quelques villages), était le matériau économique traditionnel dominant dans les campagnes jusqu'au début du XX^{ème} siècle où la généralisation des tuiles à emboîtement, la disparition des petites carrières et le coût de la main d'oeuvre entraînent une raréfaction par **manque d'entretien** et perte des **savoir-faire**. Une politique de subvention menée par l'Etat et les Collectivités permet cependant de maintenir les éléments les plus précieux et les techniques appropriées.

poids : 400 à 600 kg/m²
longévité : supérieure à 300 ans (démoussage et recalage tous les 30 ans).
Une liste des artisans est disponible au SDAP.

L'ardoise, matériau précieux apprécié pour sa légèreté, est introduite par les Ducs de Bourgogne sur des édifices exceptionnels. Encore rare aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, elle est mise à la mode au XIX^{ème} siècle grâce à la généralisation des transports (canaux et chemin de fer). La pose au crochet se substitue alors à la pose au clou. Elle s'adapte à des pentes allant de 18° à la verticale.

Mentionnons également que sur des bâtiments de qualité (galeries d'hôtels particuliers, bas-côtés d'église…) les terrasses sont réalisées en **dalles** de calcaire.

Les vegetaux

Les essentes, plaques de bois refendu (châtaignier ou acacia, quelquefois le chêne, moins résistant), sont souvent utilisées pour couvrir des volumes petits ou compliqués (flèches d'églises, tourelles...) ou en bardage (pignons ou jouées de lucarnes).

Le chaume, courant dans les pays de cultures (Auxois, Morvan), a été beaucoup plus employé qu'on ne l'imagine, son coût réduit compensant sa faible durabilité. Il n'existe plus qu'à titre muséal (Parc Naturel Régional du Morvan par exemple).

Le verre

On l'utilise depuis le XVIII^{ème} siècle sur ossature métallique (orangeries, serres, marchés, gares…)

Le metal

Les **plaques de métal** n'apparaissent qu'exceptionnellement en tant qu'éléments de couverture. Jusqu'au XIX^{ème} siècle, seul le **plomb** sert à réaliser quelques terrasses et les accessoires de couverture. Ceux-ci pouvaient également être réalisés en **fer blanc**.

Chéneaux, gouttières pendantes et descentes d'eau se généralisent à partir du XIX^{ème} siècle, profitant de la disponibilité du **zinc** en feuilles et du fer blanc. Jusque-là, l'eau s'écoulait directement au sol.

Dans le cas de constructions plus élaborées, les eaux pluviales étaient canalisées par des chéneaux en plomb posés sur corniche (églises et châteaux), des chéneaux en pierre crachant l'eau par une gargouille ou des gouttières en planches revêtues, posées sur des corbeaux taillés en V.

Les tendances actuelles :

(voir aussi la fiche « L'utilisation des combles »)

Des volumétries diversifiées

La recherche créatrice des architectes et des ingénieurs, les besoins techniques de l'industrie ou de l'agriculture, les moyens d'accès ou de manutention, conduisent à des **volumétries sans commune mesure** avec celles du passé. Le comble y est souvent inutile du point de vue fonctionnel, la couverture se limite à son rôle de protection.

Des matériaux nouveaux

Leur foisonnement est tel que le choix se fait maintenant sur des **critères économiques** ou **esthétiques** plus que techniques ; aux pentes quasi-imposées du passé s'oppose une variation continue, de la toiture-terrasse au bardage vertical rappelant un toit.

On peut distinguer :

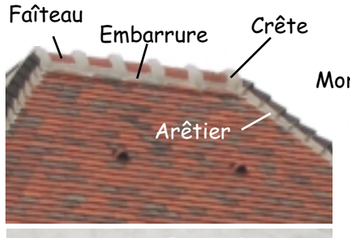
• l'**emploi généralisé** de matériaux connus mais peu utilisés auparavant :
- ardoise (surtout en pente moyenne ou faible et en bardage) ;
- zinc (faible pente, formes arrondies convexes ou concaves) ;
- verre.

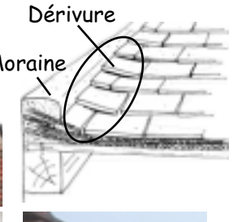
• les **matériaux innovants** :
- les métaux (cuivre naturel ou patiné, acier inox étamé, acier galvanisé ou prélaqué en bandes à relief…) ;
- les plaques ondulées de fibres-ciment ;
- sur toiture-terrasse, les étanchéités multicouches visibles, gravillonnées ou supports de végétation auto-entretenue ;
- les matériaux plans (plaques translucides multi-épaisseur).

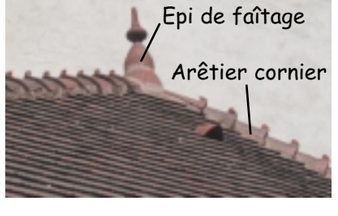
• la **déclinaison** décorative ou économique de **matériaux traditionnels** :
- les tuiles à emboîtement à pureau plat, improprement appelées tuiles plates, que leur régularité géométrique engendrant un aspect très rigide limite aux bâtiments neufs ;
- les tuiles à emboîtement imitant la tuile creuse (même remarque que ci-dessus) ;
- les tuiles de grand module, conçues pour des toitures de surface importante ou des pentes faibles ;
- les tuiles à facettes.
- les tôles embouties imitant la tuile...

Des besoins naissants

La maîtrise de l'énergie et la protection de l'environnement induisent de plus en plus l'installation de panneaux solaires. Les technologies et produits évoluent rapidement. L'intégration de ces équipements nécessite qu'ils soient pris en compte **dès la conception** du bâtiment. Sur l'existant, leur adaptation est plus problématique. L'installation doit respecter les volumes de la construction (petit pan de toit, portion importante d'un grand pan, appentis…). Ceci **exclut la simple pose au milieu du toit.**










Toiture-terrasse végétalisée


Métal


Tuile mécanique à pureau plat
(inadapté à l'ancien)


Volumes et matériaux propres aux bâtiments agricoles


Métal

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

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

construire ou restaurer

LES COULEURS



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

Fiches disponibles ou prévues:

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

En Côte d'Or, la peau du bâtiment et les couleurs de ses différents composants sont des éléments essentiels d'insertion dans le paysage. Elles marquent la présence des bâtiments sans les imposer au regard.
Les avis sur les couleurs et les textures sont souvent **divergents**. Selon sa culture ou sa sensibilité, chacun trouve tel secteur trop triste ou telle maison trop voyante, d'où la nécessité d'une **approche objective** de ce domaine.

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

Chaque époque présente une ou des **tendances** différentes, mais la gamme des produits disponibles limite la palette autour de **quelques dominantes**. Dans ces conditions s'est souvent établie une harmonie assez subtile, aussi éloignée des teintes fortes du Midi ou de Bretagne que de l'uniformité des enduits ou menuiseries récents.
Il convient également de signaler que le **vieillissement naturel** des parements contribue à adoucir la perception d'ensemble.

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

Principes

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

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

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

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

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

Les nuanciers

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

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

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

Les couleurs des murs

La couleur est obtenue

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

Tons d'enduits *(ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)*



Tons d'enduits *(réf. RDS)*



Tons de badigeons et peintures minérales *(réf. RDS)*

** = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche*



Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant –antiseptique ou non– tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat).

On s'en tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX^{e} siècle, **en privilégiant des tons moyens**, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

Le terme « **menuiserie** » recouvre les fenêtres, volets, et barres d'appui. Les pentures et crémones sont peintes à l'identique de la menuiserie, surtout pas en noir. Les portes, si elles ne sont pas de la même couleur que les fenêtres, peuvent être d'une teinte plus soutenue.

La ferronnerie comprend les grilles, garde-corps, mains courantes...

Menuiseries *(réf. RDS)*

** = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche page 2*

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

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

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

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RDS permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Certains bâtiments jouent un rôle particulier dans la composition de notre espace. Issus de l'histoire ou de la création contemporaine, ces « points de repère » rythment la ville en dérogeant souvent aux palettes traditionnelles.

















Attention

Le **choix** d'une couleur est une opération **difficile**. La teinte choisie sur un nuancier à **la lumière du jour** peut donner des résultats **très différents** selon :

- la **taille** du support à traiter,
- l'**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante…),
- les couleurs des **surfaces voisines** (sur la façade ou les immeubles voisins)
- pour les enduits naturels, le degré et la vitesse de séchage.

Un **essai en vraie grandeur** est vivement conseillé : env. 1 m^{2} réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

Principales transcriptions réglementaires et prescriptions :

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

- Les **enduits** reprendront la **teinte d'origine** si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la **tonalité de la pierre locale** dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage.
  La teinte de la façade sera obtenue par apposition d'un **badigeon à la chaux**, sauf incompatibilité du support auquel cas il devra être trouvé une peinture de même aspect fini.
  Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre, les **encadrements** seront soulignés par un ton légèrement différent du remplissage.
- Tous les éléments traditionnellement réalisés en **bois** (menuiseries, volets, lucarnes, poteaux et avant-toits...) reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles** locales (en cas d'ouvrage neuf).
- Les **ferronneries** reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles** locales (en cas d'ouvrage neuf).
- Le produit utilisé et son mode d'application devront permettre un vieillissement normal de l'aspect du bâtiment.
- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à des documents publiés (palette locale ou fiche « **les couleurs** »).

Procédures

Les réfections ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie d'une Déclaration de Travaux (art. L422-2 du Code de l'Urbanisme).
Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou des commissions des sites, perspectives et paysages (sites classés).

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).
Rens. : DDCCRF21 - 15, rue de l'Arquebuse
BP269 21007 Dijon Cédex - Tél. : 03 80 76 82 00 - Fax : 03 80 43 18 84

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Equipement et ses subdivisions**
  57, rue de Mulhouse 21000 Dijon - Tél. : 03 80 29 44 44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
  39, rue Vannerie 21000 Dijon - Tél. : 03 80 68 42 85
  Fax : 03 80 68 42 86 - sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
  Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**
  24, rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- **Maisons Paysannes de France**
  Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
  7, Bd W.Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
  (Chambre des Métiers 18, rue Chabot-Charny 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

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

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

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

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

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

Transcription réglementaire et prescriptions

En réfection de bâtiments existants

? la **reprise d'encadrements ou de menuiseries** sera **d'aspect strictement identique au modèle existant**, ou copiée sur un modèle voisin de même époque : nombre de vantaux, panneaux, divisions, imposte, appui et jet d'eau, section apparente et mouluration des bois, dessin des petits bois.

? le **dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique**, en excluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits *rénovation*).

? Lorsque les dimensions de la baie ne sont pas normalisées, la menuiserie sera réalisée **à la demande**.

? le **volume des portes de grange sera conservé**, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux. Les **vantaux** existants seront de préférence conservés comme occultation.

? les menuiseries seront traitées dans le même esprit **sur toutes les façades** d'un même bâtiment (ou d'un même ensemble).

En neuf

? les **encadrements auront l'aspect du matériau local** (pierre de taille, briques ou traitement d'enduit), sans tablette saillante,

? les baies seront plus **hautes que larges**, **proportionnées** sur les baies traditionnelles,

? les **occultations** seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffre apparent,

? les **menuiseries** reprendront l'aspect général de celles du secteur,

? les **portes de garage** seront **carrées ou plus hautes que larges** et présenteront un aspect de **planches larges verticales sans hublots.**

Teintes

? la **teinte** sera choisie **dans la gamme des coloris anciens du secteur, à base de gris ou de beige colorés, ou de brun foncé,** en se référant à des documents publiés (palette colorée déposée en mairie, fiche « les couleurs »…).
Sont exclus le blanc et les tons de bois naturel. D'autres teintes pourront être étudiées au cas par cas.

Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :

? d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,

? d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L422-2).

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

Pour vous renseigner

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

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G.DOYON et R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R.BUCAILLE, éd.Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

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

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

Direction Départementale de l'Équipement
Côte d'Or

Conception et réalisation SDAP 21 - août 2003 clichés ©SDAP 21

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

construire ou restaurer

LES BAIES ET LES MENUISERIES



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

Fiches disponibles ou prévues:

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

La qualité d'aspect d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les bâtiments des différentes époques même si chacune a apporté ses caractères particuliers.

Les ouvertures ont une importance prépondérante dans la présentation de la maison. Elles **structurent** la façade, la rendent symétrique ou irrégulière ; les volets **l'animent** ou soulignent sa rigueur. Les portes et portails hiérarchisent les accès.

Dans le **détail des menuiseries**, les profils arrondis donnent de la douceur tant en intérieur (petits bois) qu'en extérieur (jet d'eau et pièce d'appui). Les ferrures illustrent le savoir-faire des artisans. Les teintes variées quoique proches les unes des autres, permettent à chacun de se distinguer.

Le maintien de la qualité passe :

- pour les **constructions existantes** par le respect ou la reprise des dispositions d'origine tout en tenant compte des besoins nouveaux (isolation thermique et/ou phonique…),
- pour les **constructions neuves** par l'adoption de dispositions compatibles avec le cadre existant, soit en s'en rapprochant, soit dans le cas de réelles créations en dialoguant avec celui-ci par des formes innovantes.

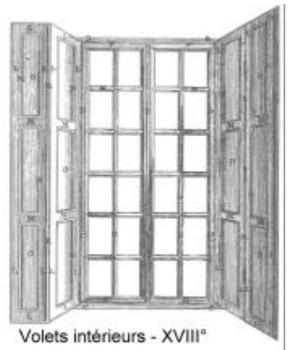
Même modestes tous travaux altèrent ou au contraire valorisent notre cadre de vie.

LES BAIES ET LES MENUISERIES





Les modèles traditionnels:


Volets intérieurs - XVIII°

Source: Grande Encyclopédie / Centre de Recherche des Monuments Historiques





ENCADREMENTS

L'encadrement est soigné, en pierre de taille contre laquelle **l'enduit** vient mourir **sans surépaisseur** ; la **tablette** d'appui est **sans saillie**, l'eau ruisselant ainsi au nu du mur sans créer de « moustaches ».

Au XIXe siècle et dans les années 1930, la brique peut remplacer la pierre ou s'y associer.

Variantes :

- ? en Val de Saône, la brique d'encadrement prolonge le mur sans changement de nu,
- ? au XVe siècle, et perdurant quelquefois jusqu'au début XVIIe, le linteau est à forme d'accolade avec chanfreins latéraux,
- ? au XVIIIème siècle, le linteau est fréquemment délardé (courbe à l'avant, droit au niveau de la menuiserie).

FORME DES BAIES

Les baies sont **plus hautes que larges**, qu'il s'agisse des fenêtres, des petites baies d'évier (« borgnottes »), des portes ou des portails de granges. Ceci permet un éclairement maximum sans augmenter exagérément la longueur du linteau, élément fragile (en bois ou pierre appareillée pour les grandes portées, monolithique autrement).

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 ».

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 **vieillissement naturel** (modèles en planches assemblées). Ils peuvent être remplacés ou doublés par des ensembles vitrés.



Les besoins actuels:

Ils sont de plusieurs ordres, parfois contradictoires :

Besoins communs à tous types de baies :

? le besoin de **lumière** qui incite à des profils aussi minces que possible et à de grandes baies (notamment portes-fenêtres),

? la recherche **d'économies d'énergie**, traduite par :
- ? une diminution des surfaces
- ? un vitrage isolant, surtout intéressant pour amortir le bruit et éviter la condensation sur les vitres (mais coûteux)
- ? la pose de joints réduisant les entrées d'air , mais qui doivent être associés au contrôle de la ventilation si l'on veut éviter condensations et moisissures,

? **l'économie d'entretien**, qui se traduit de deux manières :
- ? le gros entretien sur le bois : tous les ans pour les vernis, tous les deux à cinq ans pour les lasures, tous les dix ans pour les peintures de qualité,
- ? le nettoyage régulier (annuel) nécessaire sur l'aluminium et le PVC. En cas d'altération, le PVC ne pourra qu'être remplacé.

? **l'économie d'investissement**, favorisant, après diagnostic, la réparation des fenêtres anciennes accompagnée de la pose de joints sous réserve du choix d'un bon artisan.

? **la sécurité** incendie et l'absence d'émanations gazeuses liées aux matériaux synthétiques.

Quelques besoins plus particuliers :

? **portes de grange** *:*
- ? le changement d'affectation d'une dépendance peut conduire à adapter le portail existant pour un éclairage maximal.

? **portes de garage** *:*
- ? maniement facile et faible encombrement,
- ? adaptation à différents types de véhicules (camionnettes, camping-cars…)

? **occultations** *:*
- ? solidité (résistance à la grêle),
- ? facilité de fermeture,
- ? résistance à l'effraction.

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions:

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

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

Procédures

Les créations ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie :
⇒ d'un Permis de Construire dans les cas prévus à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
⇒ d'une Déclaration de Travaux dans les autres cas (art. L422-2).
Les créations ou modifications de clôtures nécessitent le dépôt en mairie :
⇒ d'une Déclaration Préalable dans les cas prévus à l'article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour vous renseigner

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

Pour établir et réaliser votre projet

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

Bibliographie

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

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

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

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

AcroPDF - Buy Acrobat PDF Writer and PDF Converter to create PDF files. To remove the line, buy a license.

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).

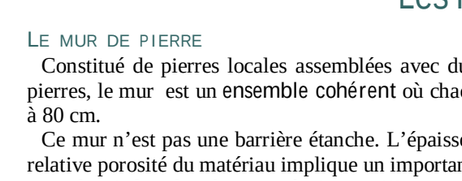
Les finitions traditionnelles :

L'enduit traditionnel (tableau et figures ci-dessous)

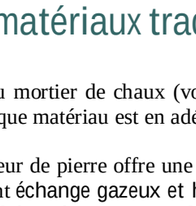
Il assure la pérennité du mur en permettant à la vapeur d'eau de sortir sans laisser la pluie entrer. Il protège les pierres ou les briques du gel et des attaques acides. Il laisse le mur respirer et évite les moisissures. L'enduit est un régulateur hydrique et thermique.

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.

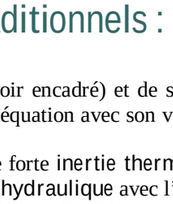
1

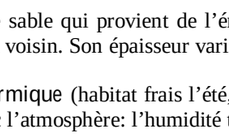


2

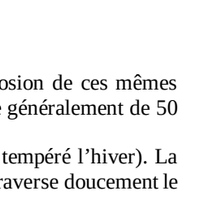


3





4



ASPECT DU MUR	TYPE HABITUEL DE CONSTRUCTION	ASPECT DES ENCADREMENTS ET CHAÎNAGES	CARACTÉRISTIQUES DU REVETEMENT	ÉPAISSEUR
Enduit épais Fig. 1	Habitation de qualité jusqu'au XIX^{ème} siècle puis tout type de bâtiments.	En saillie d'environ 2 cm par rapport à la maçonnerie de remplissage. Si le chaînage d'angle n'est pas saillant, il peut être redessiné en faux-appareil.	Enduit à 3 couches : - un gobetis/garnissage des joints à niveau pour l'accroche (forte granulométrie) - un corps d'enduit épais (forte ou moyenne granulométrie) - une fine couche de finition (faible granulométrie), elle donne la texture finale (lisse) et peut être badigeonnée (décor et protection).	20 à 25 mm.
Enduit mince Fig. 2	Cas général des habitations.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. L'encadrement est visible, redessiné par une bande régulière (env. 17 cm de large).	Enduit à 2 couches: - un gobetis/garnissage des joints à niveau - une couche mince : polissure de chaux armée de fibres, lissée et badigeonnée ou bien enduit au balai.	Saillie sur la pierre : polissure = 2mm enduit au balai.= 5mm
Enduit à pierre vue, ou à joints beurrés Fig. 3	Bâtiments annexes.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. Les irrégularités des encadrements restent visibles.	1 couche : Garnissage des joints et finition en une seule passe. Seul le surplus de mortier est enlevé par la truelle. Les morceaux de pierre restant visibles sont colorés par la laitance.	Bouche tous les creux, au ras des pierres saillantes.
Cas particuliers: Jointoiement Fig. 5	Bâtiments de grande qualité, en pierre de taille (arêtes parfaites), à joints de largeur constante.	L'ensemble des pierres est visible.	Joints dans le ton de la pierre, à niveau, de même texture (brossés) ou lissés.	Au niveau de la pierre.
	Mode récente À PROSCRIRE sur maçonnerie de remplissage.	L'ensemble des pierres est visible, les irrégulières comme celles qui ont été dressées pour être vues.	À PROSCRIRE Joints de ton clairs ou gris foncés, en creux ou en saillie	
Joints vifs cf. cliché p.1	Murs de clôture en pierre sèche.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage.	Néant.	Néant.
Pans de bois Fig. 4	Immeubles urbains et fermes rurales jusqu'au XI^{ème} siècle.	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre jaune, rouge).	Enduit sur le remplissage.	Au nu des bois.

AcroPDF - A Quality PDF Writer and PDF Converter to create PDF files. To remove the line, buy a license.

Les matériaux actuels :

Le béton coulé

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

Les agglomérés de ciment

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

La brique creuse

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

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

Les finitions actuelles :

Sur mur épais (maçonnerie ancienne de pierre ou brique pleine)

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

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

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

Sur une maçonnerie creuse ou coulée

Diverses solutions sont possibles:

⇒Enduits traditionnels de composition adaptée ou monocouche (agglomérés de ciment ou briques creuses),

⇒enduit pelliculaire ou lasure (béton banché).

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

⇒secteur urbain: forte planéité de l'enduit.

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

Une architecture innovante

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

à éviter :

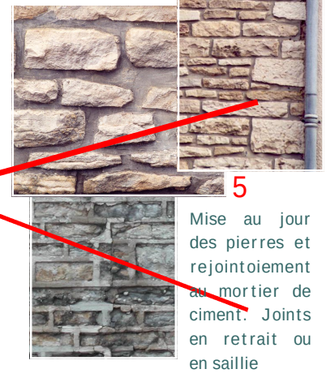


Surépaisseur et irrégularité des encadrements ou chaînages





Béton à empreinte et imitation de matériaux



5

Mise au jour des pierres et rejointoiement au mortier de ciment. Joints en retrait ou en saillie

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

Panneaux solaires

La **taille** et les proportions des panneaux solaires ne s'accordent pas au caractère architectural du bâtiment et nécessitent de choisir un emplacement non visible de l'espace public
Le positionnement des panneaux solaires sera **réétudié** de manière à ne pas créer un hiatus avec les caractéristiques de l'architecture existante
Les panneaux solaires formeront un **pan** de toiture complet, sans cadre en tuiles
Les panneaux solaires seront **encastrés** dans le plan de la couverture.
Les panneaux solaires seront situés à l'**égoût** du toit de manière à en atténuer l'impact dans le paysage.
Les panneaux solaires seront placés au **sol** de manière à échapper à la vue depuis l'espace public
Les panneaux solaires seront **composés** avec ... de manière à former un ensemble cohérent

Economies d'énergie

Le bâtiment sera positionné pour (s') abriter des vents dominants
Les baies s'orienteront de manière plus importante au sud
Les menuiseries seront améliorées sans remplacement

Procédures

Les créations ou modifications de bâtiments nécessitent le dépôt en mairie d'un **Permis de Construire ou d'Aménager** ou d'une **Déclaration Préalable** dans les cas prévus à l'article L.421 du Code de l'Urbanisme.

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

Pour vous renseigner

Pour les aspects techniques et financiers :

ADEME, Délégation Régionale Bourgogne,10 Avenue Foch
BP 51562 — 21015 Dijon Cedex
Tél. : 03 80 76 89 76 - e-mail : ademe.bourgogne@ademe.fr
Pour obtenir des conseils gratuits et indépendants sur l'énergie, vous pouvez contacter l'espace Info Energie le plus proche de chez vous au N° Azur : 0 810 060 050 ou sur www.ademe.fr
Association Bourgogne Energies Renouvelables 102 Rue d'Auxonne 21000 Dijon
Tél. : 03 80 59 12 80 – e-mail : contact@ber.asso.fr
Conseil régional de Bourgogne
17 boulevard de la Trémouille 21000 Dijon Tél. : 03 80 44 33 00

Pour l'aspect réglementaire :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon Tél. : 03 80 68 42 85 Fax. : 03.80.68.42.86
e-mail : sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon Tél. : 03 80 30 02 38
Maisons Paysannes de France
Mme DULERY Le logis 21310 Bezouotte Tél. : 03 80 36 57 03
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon Tél. : 03 80 28 90 03
Mairie de la commune
Direction Départementale de l'Equipement et ses arrondissements
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon Tél. : 03 80 29 44 44

Pour réaliser les travaux :

Artisans et entreprises titulaires de l'appellation Qualisol ou QualiPV
Liste sur : www.qualisol.org ou www.qualipv.org

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer,* ***J-F DEVALIERE***
- *Règlementation thermique 2005,* ***Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.***
- *Habiter en Morvan,* ***Parc naturel régional du Morvan***
- *Restaurer, aménager, bâtir en Pays Châtillonnais,* ***Pays châtillonnais en Bourgogne***

En savoir plus

Pour en savoir plus sur la construction d'un bâtiment économe en énergie et la réglementation thermique, consultez les sites :

- ***www.ademe.fr rubriques "Bâtiment" ou "Energies et matières renouvelables"***
- ***www.rt-batiment.fr***
- ***www.effinergie.org***

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

Conception et réalisation SDAP 21 - juillet 2008 - clichés ©SDAP 21, BER, ADEME, C. C. du Pays d'Aix.

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

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

Direction Départementale de l'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 ± 45° par	**45°** (de 30° à 50 °)
Chauffage et eau chaude solaire (Système solaire combiné)	**Sud (0°)** avec une tolérance de ± 20° par rapport au Sud	**60°** (de 45° à 90°)
Electricité solaire (Générateur photovoltaïque)	**Sud (0°)** avec une tolérance de ± 45° par rapport au Sud	**30°** (de 25° à 45°)

LES PANNEAUX SOLAIRES. LES ECONOMIES D'ENERGIE

L'aspect des panneaux solaires, en l'état actuel des techniques, ne diffère guère d'un modèle à l'autre ; le verre de protection crée une surface sombre et réfléchissante, proche de celle des châssis rampants et autres fenêtres de toit, mais avec une taille très supérieure : 2 à 6 m² pour un chauffe-eau solaire, 10 à 20 m² pour le chauffage en capteurs plans, 10 à 30 m² pour un générateur photovoltaïque

Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit. Laisser subsister une frange de quelques tuiles autour des panneaux n'est pas heureux, ne serait-ce que par la différence de couleur (le problème est peut-être différent avec l'ardoise). A fortiori, la pose en surépaisseur, plus facile n'est pas toujours très esthétique, quel que soit l'environnement du bâtiment. Pour concilier intégration architecturale et performance énergétique du système, la solution consiste :

- soit à choisir un emplacement non visible des espaces publics, par exemple au sol à condition qu'il n'y ait pas d'ombres portées ou de masques proches ou lointains diminuant les performances du système ;

- soit à réinterpréter des formes existantes dans le cadre bâti voisin (en paroi de mur sous l'égout du toit, couvre-espalier…)

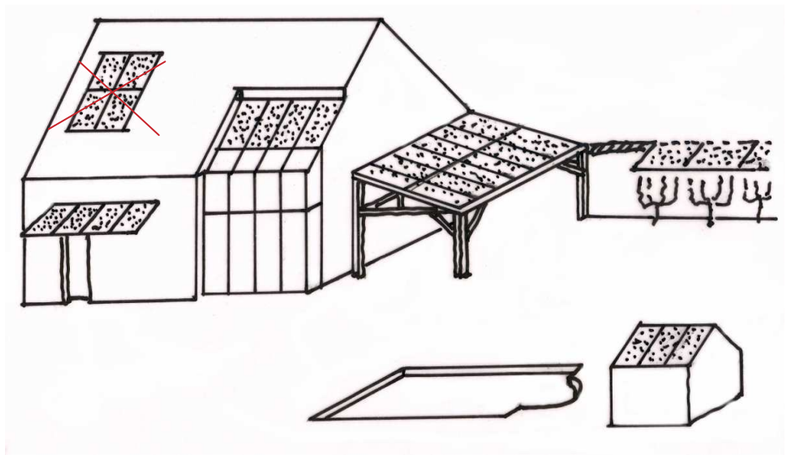
- soit à détacher les panneaux par une volumétrie indépendante : véranda, serre, garage, bûcher...

- soit à intégrer les capteurs à la toiture sous réserve de bonnes proportions. Attention : pour l'ADEME intégrer signifie utiliser les capteurs en remplacement d'un élément constructif (tuiles, garde-corps, brise-soleil) sans pour autant présenter une bonne intégration architecturale (adaptation au site) ;

- soit à prolonger une verrière existante, une porte de grange…

Compte tenu de ce qui précède, le travail d'intégration architecturale est à mener parallèlement aux autres études, ses implications financières intervenant directement dans le bilan de rentabilité du projet.

L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS



Intégrations réussies









Intégration à améliorer

