



# COMMUNE DE SAINT~SYMPHORIEN~SUR~ SAÔNE

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 4.1. RÈGLEMENT DES ZONES

#### APPROBATION

<p>Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour,</p> <p>Le,</p> <p>Le Maire,</p>	<p>Élaboration du P.L.U. prescrite le :</p>	<p>07/06/2012</p>
	<p>P.L.U. Arrêté le :</p> <p>Arrêté d'enquête publique du :</p> <p>Enquête publique du :</p> <p>au :</p>	<p>19/12/2013</p> <p>08/04/2014</p> <p>30/04/2014</p> <p>02/06/2014</p>
<p>Pour copie conforme,</p> <p>Le Maire,</p>	<p>P.L.U. approuvé le :</p>	



**Bureau  
Natura**

Environnement  
Urbanisme







# TITRE 1

## DISPOSITIF

### RÉGLEMENTAIRE DU

#### P.L.U.

# Dispositif réglementaire du P.L.U.



Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-5 à R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles L.111-9, L.111-10, L.421-6, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

2. L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations susceptibles de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics reste applicable, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3. L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, concernant les travaux sur les réseaux publics rendus nécessaires par une construction, reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

4. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui précise que :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

5. L'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme concernant les demandes d'occupation et utilisation du sol et l'article L 111-8 concernant le sursis à statuer, lorsque la révision d'un PLU a été ordonnée.

6. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- la protection des zones boisées en application du Code Forestier (article L.311.1) réglementant le défrichement,

- les servitudes d'utilité publique mentionnées dans le document annexe : "recueil des servitudes d'utilité publique" et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique "plan des servitudes",

# Dispositif réglementaire du P.L.U.



- L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dispositifs de publicité, enseignes et pré-enseignes,
- la loi d'orientation pour la ville,
- la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain,
- la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- les règlements de lotissement avant qu'ils ne cessent de s'appliquer, ce conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme (voir article "règlements de lotissements" ci-après),
- la législation sur les études d'impact (application de la loi du 10 juillet 1976),
- la législation relative aux aménagements "ouvrages ou travaux" soumis à enquête publique (application de la loi du 12 juillet 1983),
- la réglementation des boisements en application de l'article R.126.10.1 du code rural.
- Le Code de la voirie au titre de l'article R 116-2.
- Les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- Le décret n°2002-89, 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..." (art.1).
- Conformément à l'article 5 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".
- Les articles L.123-1-12, L.123-1-13, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent que :
  - Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
  - Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
  - En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

# Dispositif réglementaire du P.L.U.



- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.
- Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

## **2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT PAR RAPPORT AUX DIVERS MODES D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL :**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme pour l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

- Sont soumis à déclaration préalable ou permis d'aménager (instruites selon le règlement du Plan Local d'Urbanisme) les travaux, installations et aménagements suivants, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, soumis à permis d'aménager, et ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

*(Article R.421-19)*

*Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :*

*a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :*

*- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;*

*- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;*

*b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;*

*c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;*

*d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;*

*e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;*

*f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;*

*g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*

*h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;*

*i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;*

*j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;*

# Dispositif réglementaire du P.L.U.



k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

(Article R.421-23)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.123-1-5.III.2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

· Les carrières ;

· Les démolitions mentionnées aux articles R.421-26 à R.421-28, soumises à permis de démolir

## **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

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

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments du patrimoine communal protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L.123-1-5.III.2°.

# Dispositif réglementaire du P.L.U.



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

- **la zone U** – correspondant aux zones bâties du village et du quartier de la Rue au Loup,

**3 – Les zones à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone 1AU** – zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation

**3 - Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- **la zone A** : zone agricole, qui comprend le secteur **AH** – d'accueil limité au sein des espaces agricoles, et **An** – de protection des continuités écologiques.

**4 - Les zones naturelles (zones N)** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans . Cette zone comprend :

- **la zone N**, zone naturelle ou forestière, à protéger. Elle comprend les **secteurs Na** (emprises autoroutières de l'A36), **Nc** (Canal du Rhône au rhin), **Ns** (abords de l'étang d'Aillon utilisés par l'entreprise Solvay), **NH** – d'accueil limité au sein des zones naturelles, **Ni** (zones inondables soumises au P.P.R.I.) et **NL** (zones naturelles de loisirs communales – terrain VTT et arrière mairie).

## **4 - ADAPTATIONS MINEURES :**

### **Article L123-1-9**

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.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Elles sont décidées par l'autorité compétente.

1 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé sans adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

## **5 - RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS – RAPPEL DE LA LÉGISLATION EN VIGUEUR (ARTICLES L.442-1 À L.442-14)**

### **ARTICLE L442-9**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

## Dispositif réglementaire du P.L.U.



Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

### **ARTICLE L442-14**

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

## **6 - TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS**

Sauf stipulation particulière (aménagement ou extension du bâtiment existant), les travaux sur bâtiment existant sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

Les travaux qui aggraveraient la non conformité de ces immeubles avec le règlement ne sont par conséquent pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U.. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Sauf stipulation contraire, la reconstruction après sinistre ou sur ruines est soumise aux mêmes règles que les constructions neuves.



# **TITRE 2**

## **DISPOSITIONS AU TITRE**

### **DE L'ARTICLE**

#### **L123-1-5.III.2°**

## Dispositif réglementaire du P.L.U.



Un certain nombre de dispositions sont applicables au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'urbanisme.

Ces dispositions ont pour objet

- la protection d'éléments du patrimoine architectural et paysager,
- la protection de continuums naturels et/ou d'intérêt paysager identifiés sur la commune (éléments bocagers notamment...).

Ces dispositions sont intégrées à la pièce n°4.2.



# **TITRE 2**

## **DISPOSITIONS**

### **APPLICABLES AUX**

#### **ZONES URBAINES**



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

#### CARACTERE DE LA ZONE U

La zone urbaine "U" correspond aux zones bâties du bourg et de certaines de ses extensions, constituées d'un bâti traditionnel dominant ponctué d'implantations plus récentes. La zone U est incluse au sein des zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement, conjointement à l'élaboration du P.L.U..

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

#### **RAPPELS**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe 2 du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

#### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,



- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les locaux à usage d'activités admis ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

***Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.***

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

## **ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **I - ACCÈS**

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

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

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

*Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.*

### **II - VOIRIE**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

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



## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **2-1 - EAUX USÉES**

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

*L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.*

### **2-2 - EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

## **3 – ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS**

*Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.*

## **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

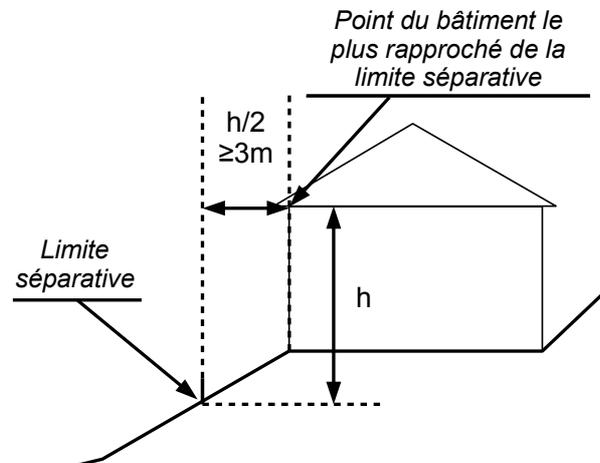
## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise publique des voies.*

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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



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

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

#### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

#### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1) DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

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

Elles respecteront les principes suivants :



- la conception des bâtiments principaux (hors annexes) devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel, de façon à éviter les remblais au droit du bâtiment.
- *toute imitation d'une architecture typique ou étrangère à la région est interdite,*
- *des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés, techniques, et dispositifs écologiques.*

### **ÉQUIPEMENTS PUBLICS :**

Les règles des paragraphes suivants pourront ne pas être appliquées aux constructions à usage d'équipements publics.

## **2) FORME ET DISPOSITION DES TOITURES :**

- La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 70% et 120%. Les coyaux, galeries et vérandas sont autorisés et pourront avoir une pente plus faible, ainsi qu'une couverture réalisée au moyen de matériaux différents de ceux du bâtiment principal.
- La pente des toits des bâtiments annexes de plus de 10 m<sup>2</sup> sera de 35% minimum.
- La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de toitures à 2 pans. Les croupes ou demi-croupes sont autorisées.
- Les toitures-terrace sont interdites, sauf en cas d'usage d'un dispositif bioclimatique (toiture végétalisée).
- Les toitures à un seul pan couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites, sauf pour des bâtiments annexes ou des extensions de faible superficie (moins de 10 m<sup>2</sup>).
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région (aspect tuile vieillie brun rouge foncé nuancé).
- Seuls sont autorisés en toiture les lucarnes plus hautes que larges et les châssis vitrés rampants plus hauts que larges.

## **2) FAÇADES**

Sont interdits les enduits et coloris blanc pur, gris ciment ou de couleurs vives.

Leur couleur devra rappeler celle des enduits traditionnels de la région (tons blanc cassé, sable, gamme des ocres), et s'inspirer du nuancier communal disponible en mairie.

Pour les constructions bois, l'aspect naturel ou teinté est interdit. Il devra être recouvert ou peint selon les couleurs ci-dessus (aspect des enduits traditionnels de la région).

La réalisation de murs présentant l'aspect de rondins ou madriers superposés / entrecroisés aux angles est interdit (aspect type "chalet canadien" dit chalet en bois rond ou fuste et chalet-madrier).

## **3) ASPECT ET MATÉRIAUX**

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

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

*Les annexes de plus de 10 m<sup>2</sup> devront être traitées avec le même soin et dans le même esprit qu'un bâtiment principal.*



#### **4) EXTENSION ET AMÉNAGEMENTS DES BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES :**

Des dispositions différentes des règles du présent article pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements, réfections de toitures à l'identique, de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment.

#### **5) CLÔTURES**

*Seules sont réglementées les clôtures sur rue.*

*Les clôtures seront implantées à l'alignement (à l'exception des barrières et portails utilisés pour l'accès aux parcelles qui devront respecter le recul imposé à l'article 3).*

*Elles seront constituées :*

*- soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), d'une hauteur maximale de 1,50 m sur rue (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique). Ces dispositions ne sont pas applicables aux murs existants, qui pourront être reconstruits à l'identique.*

*- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie enduite, traitée dans le même esprit que les façades, ou en pierre, de 0,40 m maximum de hauteur.*

*Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie n'excédant pas 1,50 m. La hauteur totale de l'ensemble mur+grille ou palissade, n'excédera pas 1,50 mètres.*

*- soit d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, et n'excédant pas 1,50 m.*

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

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

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

*- pour les nouveaux logements de 0 à 30 m<sup>2</sup>, une place de stationnement à l'air libre minimum ; de 30 à 100 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement à l'air libre minimum ; et au-delà de 100 m<sup>2</sup>, 2 places à l'air libre plus une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire au-delà de 100 m<sup>2</sup>.*

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

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



Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées ou que le nombre de logements n'augmente pas.

Articles L.123-1-12, L.123-1-13, L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme : Voir les dispositions réglementaires générales du P.L.U.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et végétalisés.

Les aires de stationnement à l'air libre de 4 places ou plus, ouvertes au public (aires de stationnement publiques ou privées, parkings des activités ou de groupes de logements, y-compris sur emprises privées), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Dans les lotissements, des espaces verts communs, et régulièrement répartis, seront exigés.

## **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS**

***Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :***

*Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :*

- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

## **ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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



# **TITRE 3**

## **DISPOSITIONS**

### **APPLICABLES AUX**

#### **ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à recevoir un développement organisé de l'urbanisation, en une ou plusieurs tranches, avec une mixité des fonctions urbaines.

Des implantations sont possibles, à condition que soit réalisé, par le pétitionnaire, l'ensemble des équipements nécessaires à l'opération envisagée (VRD, espaces verts et stationnements éventuels, etc.).

La zone 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **RAPPELS**

**L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).**

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23, et les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.



## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

L'aménagement de la zone en plusieurs tranches est autorisé.

L'aménagement devra être compatible avec les orientations d'aménagement du P.L.U., telles qu'elles sont définies.

En outre, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas créer d'enclaves difficilement constructibles, compromettant l'aménagement du reste de la zone.
- de réaliser, à la charge du constructeur ou du lotisseur, les équipements de viabilité et de raccordement aux réseaux publics existants propres aux installations ou aux opérations.
- de concerner une opération comportant au moins 2 logements ou 2 lots.

Les locaux à usage d'activités sont admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - ACCÈS**

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

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

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

*Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.*

### **II - VOIRIE**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

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



## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **2-1 - EAUX USÉES**

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **2-2 - EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

*Nonobstant les dispositions pouvant concerner tout projet soumis à la loi sur l'eau, les eaux pluviales seront infiltrées, si la nature du terrain le permet, ou stockées temporairement sur la parcelle, si l'infiltration est impossible de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs particuliers (bassin, noue, fossé de rétention, structure-réservoir...), puis restituées à débit régulier (20 l/s/ha aménagé) au réseau de collecte. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à pouvoir contenir un volume correspondant à une pluie d'occurrence décennale.*

## **3 – ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS**

Sauf impératif technique à justifier, les réseaux seront enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

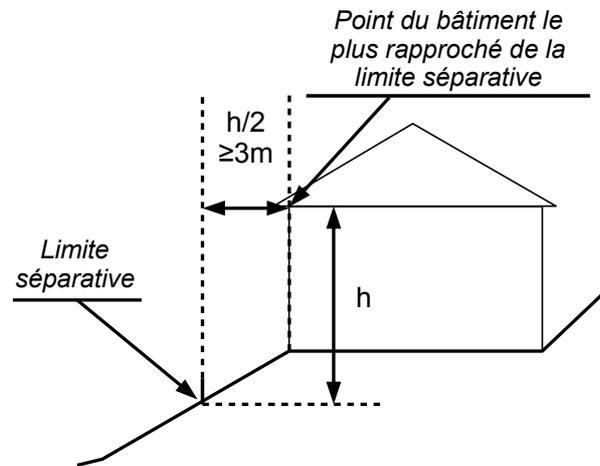
## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise publique des voies.*

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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



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

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Identique à U

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Identique à U



## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES**

Identique à U

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS**

***Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :***

*Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :*

- *privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- *favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- *privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- *prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

## **ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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



# **TITRE 4**

## **DISPOSITIONS**

### **APPLICABLES AUX**

### **ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit des principaux ensembles agricoles de la commune. C'est une zone qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend le **secteur AH**.

Le secteur AH correspond à des sites partiellement bâtis, dans un environnement à forte dominante agricole, de taille et de capacité d'accueil limitées, admettant uniquement les annexes et extensions mesurées de l'existant, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur AH comprend des habitations isolées, situées à l'intérieur des espaces agricole, et incompatibles de par leur nature avec l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend également le **secteur An** où les constructions sont interdites. Il correspond aux continuités écologiques à protéger entre le site Natura 2000 et les ensembles naturels forestiers du Pochon (préservation des territoires de chasse des chiroptères).

### **RAPPELS**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Zone A stricte :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole (y-compris affouillements et remblais visés aux articles R.421-19 et R.421-23).

#### **En secteur An :**

Toute construction est interdite.

#### **En secteur AH :**

Sont interdits :



Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation,
- de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou d'exploitation forestière,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
  
- les dépôts de véhicules, visés aux articles R.420-19 à R.421-25,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les carrières,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

De façon générale, **en zone A** stricte :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

- 1 – Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et implantées à proximité de l'exploitation.
- 2 – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher est autorisée en cas de destruction par sinistre.
- 3 – Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de télécommunications, châteaux d'eau, éoliennes, infrastructures,...) ne sont admises que si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- 4 – Les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis qu'à condition d'être directement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5 – Les constructions ou installations agricoles telles que élevages, silos, fumières..., doivent respecter un éloignement de 50 ou 100 mètres par rapport aux zones urbanisées, selon la législation spécifique à laquelle ils sont soumis (règlement sanitaire départemental ou installations classées soumises à déclaration ou à autorisation).

### ***En secteur AH :***

- Pour les constructions et installations existantes, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 60 m<sup>2</sup>.
- les changements de destination,
- la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
- la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes), *dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 60 m<sup>2</sup>.*

*Les nouveaux bâtiments à destination d'activités (artisanales, services, gîtes, chambres d'hôtes) ne sont admis que s'ils sont liés à une construction à usage principal d'habitation ou professionnel, ou agricole, et situés sur la même unité foncière que cette dernière.*

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.

***Dispositions communes à l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs :***



**En outre, à l'intérieur des bandes de dangers liées à la canalisation de transport d'Ethylène Carling - Viriat, matérialisées aux plans de zonage par un figuré graphique spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions suivantes :**

- A l'intérieur des zones de danger liées aux canalisations délimitées aux plans de zonage, l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme est susceptible de s'appliquer.
- Dans la zone des dangers très graves (340 m de part et d'autre de la canalisation), les établissements recevant du public autorisés ne devront pas être susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone de dangers graves (390 m de part et d'autre de la canalisation), les immeubles de grande hauteur, et les établissements recevant du public (ERP) de la 1ère à la 3e catégorie sont interdits.
- Dans la zone des effets significatifs (670 m de part et d'autre de la canalisation), les projets de construction ou d'extension sont soumis à l'avis du gestionnaire de la conduite.

**Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - ACCÈS**

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

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

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

*Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.*

**Les nouveaux accès sur la RD24 ne sont possibles qu'avec l'accord du Conseil Général.**

### **II - VOIRIE**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe, et si elle le nécessite (exemple : stockage de matériel agricole ne nécessite pas l'usage d'eau potable).

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

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **2-1 - EAUX USÉES**

##### **Zone A :**

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

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

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

##### **Secteur AH :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur (SPANC) est obligatoire. Ce dernier doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### **2-2 - EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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



## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En secteur d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement, la superficie des terrains devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (conditions fixées le cas échéant par le SPANC).

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Zone A :**

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprise de toutes les voies.

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

### **Secteur AH :**

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.

**Le long de la RD24**, un recul de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique de la voie est toutefois imposé.

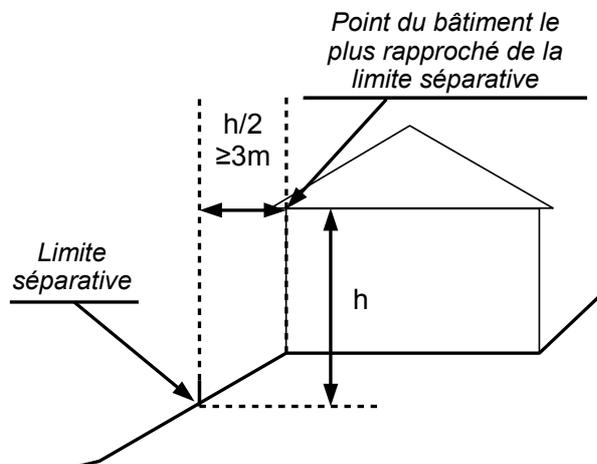
Les extensions peuvent s'implanter en continuité de l'existant, si celui-ci ne respecte pas la règle ci-dessus.

### **Dispositions communes à l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs :**

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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





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

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé en zone A et secteur An.

**En secteur Ah**, une emprise maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière est autorisée.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Zone A :**

**Constructions à usage d'habitation** : La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

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

### **Secteur Ah :**

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit .

### **Dispositions communes à l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

## **CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS**

Identique à U.



## **BÂTIMENTS AGRICOLES OU D'ACTIVITÉS :**

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

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

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

### **TOITURES**

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%. **En secteur AH**, elles seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

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

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle ou de matériaux similaires d'aspect. Seront utilisés des bardages couleurs ou bardages bois ou tout autre matériau ou technique d'aspect similaire, permettant une bonne intégration au paysage.

**En secteur AH**, sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 10 m<sup>2</sup>). Les toitures terrasse sont interdites.

## **EXTENSION ET AMÉNAGEMENTS DES BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent article, une autorisation, par exception aux dispositions concernées, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites dispositions, ou qui sont sans effet à leur égard.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux sera exigée.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS**

***Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :***

*Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :*

- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

## **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



# **TITRE 5**

## **DISPOSITIONS**

### **APPLICABLES AUX**

#### **ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit des grands ensembles naturels de la commune, notamment espaces forestiers, zones humides du secteur de l'Aillon, prairies humides inondables de la Saône, parcs ou zones de vergers jouxtant le bâti... Cette zone naturelle non équipée doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique, et de la présence de risques naturels (P.P.R.I. de la Saône).

Elle comprend en outre les secteurs suivants :

- **le secteur Nc**, incluant les abords du Canal du Rhône au Rhin,
- **le secteur NL**, à vocation de loisirs (terrain communal de VTT et espace vert sur l'arrière de la mairie),
- **le secteur Ns**, incluant l'Etang d'Aillon et ses abords, destiné à permettre les installations Solvay destinées à traiter et neutraliser les effluents liés à cette activité, via le contre-fossé de l'Aillon en provenance de Tavaux,
- **le secteur Na**, correspondant aux emprises de l'A36, et destiné à permettre les installations en lien avec cette activité,
- **le secteur Nh**, correspondant à des sites partiellement bâtis, dans un environnement à dominante naturelle, de taille et de capacité d'accueil limitées, admettant uniquement les annexes et extensions mesurées de l'existant, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **le secteur Ni**, soumis aux dispositions du P.P.R.I. de la Saône.

#### **RAPPELS**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les travaux, installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Au terme des articles L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Zone N et l'ensemble de ses sous-secteurs, à l'exception du secteur NH :**  
Sont interdits :



- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- les constructions et installations à usage commercial, hôtelier ou de restauration, artisanal ou industriel,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole ou forestier, à l'exception des abris ouverts nécessaires au bétail,
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les exhaussements et affouillements du sol au sens des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme,
- les aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs,
- les carrières.
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.
- **en secteur Ni ou Nci**, les occupations et utilisations du sol visées par le P.P.R.I. de la Saône.

#### **En secteur Nh :**

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation,
- de bureaux ou services, commercial, d'hôtellerie-restauration, artisanal, industriel ou d'entrepôts,
- agricole ou d'exploitation forestière,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes,
- de stationnement de caravanes isolées, de terrains de camping, d'habitations légères de loisirs,
  
- les dépôts de véhicules, visés aux articles R.420-19 à R.421-25,
- les dépôts de véhicules usagés,
- les dépôts de matériaux usagés et les décharges,
- les carrières,
- les terrains destinés à la pratique des sports et loisirs motorisés.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### ***Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :***

La superficie maximale des abris ouverts nécessaires au bétail ne pourra excéder 25 m<sup>2</sup>.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

***Pour les éléments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme – voir pièce n°4.2.***

***En outre, à l'intérieur des bandes de dangers liées à la canalisation de transport d'Ethylène Carling - Viriat, matérialisées aux plans de zonage par un figuré graphique spécifique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions suivantes :***



- A l'intérieur des zones de danger liées aux canalisations délimitées aux plans de zonage, l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme est susceptible de s'appliquer.
- Dans la zone des dangers très graves (340 m de part et d'autre de la canalisation), les établissements recevant du public autorisés ne devront pas être susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone de dangers graves (390 m de part et d'autre de la canalisation), les immeubles de grande hauteur, et les établissements recevant du public (ERP) de la 1ère à la 3e catégorie sont interdits.
- Dans la zone des effets significatifs (670 m de part et d'autre de la canalisation), les projets de construction ou d'extension sont soumis à l'avis du gestionnaire de la conduite.

**En secteur Nc**, seuls sont admis les constructions, travaux, occupations et utilisations du sol, liés au fonctionnement du Canal du Rhône au Rhin ou de la Voie Bleue.

**En secteur NL**, seuls sont admis les aménagements, travaux, occupations et utilisations du sol liés à l'aménagement et au fonctionnement d'une zone de loisirs à dominante naturelle.

**En secteur Ns**, seuls sont admis les travaux, occupations et utilisations du sol liés au traitement et à la neutralisation des effluents des usines Solvay en provenance de Tavaux via le contre-fossé de l'Aillon,

**En secteur Na**, seuls sont admis les constructions, aménagements, travaux, occupations et utilisations du sol liés au fonctionnement de l'autoroute A36.

De façon générale, **le long du domaine public fluvial de la Saône**, ne sont admis que les aménagements et travaux nécessaires au fonctionnement de la voie bleue ou à celui de la voie d'eau.

**En secteur Ni NHi ou Nci**, les occupations et utilisations du sol sont en outre soumises aux dispositions du P.P.R.I. de la Saône.

**En secteur NH ou NHi :**

- Pour les constructions et installations existantes, sous réserve des dispositions du P.P.R.I. **en secteur NHi**, ne sont admis que :
  - les aménagements et extensions, dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti principal existant, et ne dépassant pas 60 m2.
  - les changements de destination,
  - la reconstruction après sinistre sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher,
  - la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes), dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâti existant, et ne dépassant pas 60 m2..

Les nouveaux bâtiments à destination d'activités (artisanales, services, gîtes, chambres d'hôtes) ne sont admis que s'ils sont liés à une construction à usage principal d'habitation ou professionnel, ou agricole, et situés sur la même unité foncière que cette dernière.

- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,



- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - ACCÈS**

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

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

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

*Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux (forme de la parcelle, présence de constructions), l'entrée des unités foncières (barrières, portails,...) sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.*

***Les nouveaux accès sur la RD24 ne sont possibles qu'avec l'accord du Conseil Général.***

### **II - VOIRIE**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel et véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

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

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

L'utilisation d'une eau autre que celle du réseau communal de distribution d'eau potable est autorisée à la condition que les deux réseaux soient strictement séparés. Le prélèvement d'eau dans le milieu naturel par puisage ou forage est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 03/01/1992.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **2-1 - EAUX USÉES**

##### **Zone N :**

*Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être munie d'un dispositif d'assainissement conforme aux conditions fixées par le S.P.A.N.C. (Service Public d'Assainissement Non Collectif).*



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

**Secteur NH :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur (SPANC) est obligatoire. Ce dernier doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

**2-2 - EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

En secteur d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement, la superficie des terrains devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (conditions fixées le cas échéant par le SPANC).

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Zone N :**

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

**Secteur Nh :**

*Les constructions devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport aux limites d'emprise publique des voies.*

**Le long de la RD24, un recul de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise publique de la voie est toutefois imposé.**

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

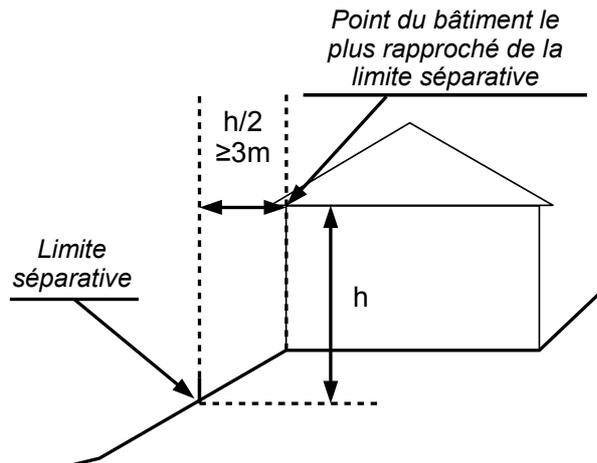
**Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :**

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).



### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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



Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé en zone N.

En secteur Nh, une emprise maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière est autorisée.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements, ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions communes à l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs :



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

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

#### **EXTENSION ET AMÉNAGEMENTS DES BÂTIMENTS EXISTANTS NON CONFORMES :**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du présent article, une autorisation, par exception aux dispositions concernées, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites dispositions, ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Secteur Nh/Nhi :**

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS ET ANNEXES**

Identique à U

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS :**

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

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

Les parements de façade devront par leur couleur rappeler les matériaux traditionnels de la région, et être en harmonie avec l'environnement naturel.

#### **Toitures**

Les toitures comporteront une pente minimale de 20%. Elles seront à deux pans ou consisteront en une combinaison de plusieurs pans.

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

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie (moins de 10 m<sup>2</sup>). Les toitures terrasse sont interdites.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute et des fibres-ciment teinte naturelle. Seront utilisés des bardages couleurs ou bardages bois ou tout autre matériau ou technique d'aspect similaire, permettant une bonne intégration au paysage.

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'infrastructure type transformateurs qui devront cependant être d'un volume simple et d'une teinte sombre uniforme afin qu'ils se fondent dans leur environnement.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.



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

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS**

***Recommandations concernant l'architecture bioclimatique, la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :***

*Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :*

- privilégier l'usage des énergies renouvelables, et les économies d'énergie (isolation, systèmes passifs...),*
- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...)*
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité,*
- prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).*

## **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.



# ANNEXES

<p><b>TABLE DES MATIÈRES</b></p>
----------------------------------

ANNEXE 0a : FICHES CONSEILS DU S.T.A.P.

ANNEXE 0b : Organisation et plantation d'une haie champêtre

ANNEXE 1 : Dispositions générales du Code de l'Urbanisme restant applicables sur l'ensemble du territoire communal

ANNEXE 2 : Espaces boisés classés

ANNEXE 3 : Procédures existantes en matière de camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs

ANNEXE 4 : Lexique

ANNEXE 5 : L'assainissement individuel

ANNEXE 6 : Réglementation concernant les vestiges archéologiques

ANNEXE 7 : Les aléas retrait-gonflement des sols argileux

## ANNEXE N°0A

L'ensemble des fiches présentées ici (et d'autres concernant le permis de construire paysager et les coffrets électriques / gaz) sont mises à disposition du public par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Côte d'Or à l'adresse suivante, où elles peuvent être consultées en couleur et téléchargées :

<http://www.bourgogne.gouv.fr/services-de-l-etat/33334/affaires-culturelles-en-bourgogne/presentation>

La volumétrie et les niveaux

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 indiquer des réponses architecturales différentes des modèles anciens.

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

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

La nature du sous-sol

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

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

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

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

La pente du terrain

De nombreux villages sont établis en pied ou à flanc de coteau, tant pour échapper aux humeurs 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 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) ;
- 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 défini.

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'éage ?

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 premier aménageable permet de loger le surplus de cartons à ranger, puis une salle de jeu, des chambres ou un bureau ;
- un emplacement pré-défini et réservé pour la piscine évite plus tard, de supprimer l'arbre qui commence juste à produire ;
- une porte de garage plus haute permettra de faire entrer un monospace ou un 4x4 ;
- de manière générale, toute **possibilité réservée d'extension constitue une source d'économie future et une plus-value immédiate**.

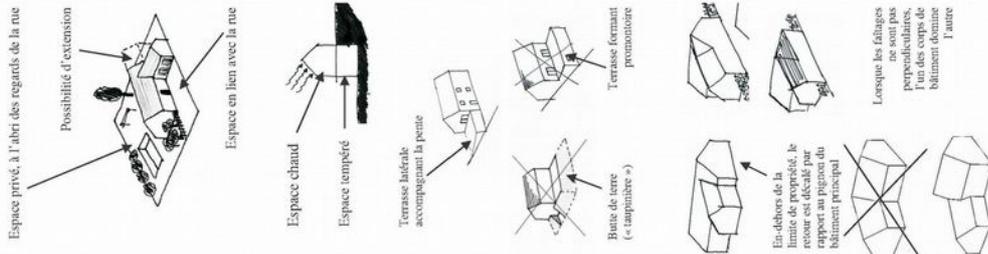
Les vues

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

Le jeu des volumes

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

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



Exemples de constructions des constructions

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

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.



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 prédéfinis, par exemple : les corons des cités ouvrières du Nord, que l'on retrouve dans la cité de Saint-Colombe sur Seine, les créations des années 1930 (maison à fausse-croûte 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 curve ;
- 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 éteint depuis les années 1970 à l'ensemble du territoire, y compris les dens croissantes des villages et leur périphérie.

Conjuguer respect des traditions et modernité

Il faut distinguer le découpage (éventuel) du terrain (sous forme de lotissement, donjon-parage 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 m<sup>2</sup>, doit faire place à des choix plus étudiés, qui prennent 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 permettraient 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 (volumés-rampons, constructions miocènes, murs abritant des vents dominants) ou imposant d'innover (architectures étudiées pour permettre l'intégration de panneaux solaires, murs à forte inertie, maisons biochimiques ou « passives »...).

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



Exemple d'extension mal intégrée au village.

Comment aborder un projet d'extension urbaine ?

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

Urbaniser une ou plusieurs nouvelles parcelles, et à 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.

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

construire ou restaurer

# L'ASPECT DES MURS

L'enduit souligne les encadrements, sans surépaisseur

Les pierres mures ou les joints boursés sont des cas particuliers

Diversité des matériaux, diversité des finitions

Sans enduit ou sous un mauvais enduit, la pierre peut souffrir et se désagréger

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.

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 vives, 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 allèrent  
ou au contraire valorisent notre cadre de vie.

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

- 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 boursés (dite aussi à pierre vue), avec parement racé à la truelle.
  - taloché fin, sans baguette d'angle.
  - taloché 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 (laboratoire 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'Équipement et des 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 Bézuotte 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 DEVALLIERE.
- 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.Fréd 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. Arcanture
- Maisons Paysannes de France (revue)
- DTU 26-1

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

Direction  
Départementale de l'Équipement  
et des subdivisions  
Côte d'Or

PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR

Ministère de la Culture  
et de la Communication

L'ASPECT DES MURS

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 donc tout 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 ou torchis = terre argileuse + paille, fixés 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 parure 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 - 1<sup>re</sup> couche (travaillée) : garnissage au tour de joints et amorçage de l'enduit.  
 2<sup>e</sup> couche : apprêt - assaut. Plus ou moins épais (selon la saillie des encadrements).  
 3 - 3<sup>e</sup> couche (finale) : finition de chaux (pâtes de chaux + paille de vetch ou de lin de chaux) below final coat.  
 4 - Le plac de la truelle face d'une pierre à l'autre.  
 5 - Mise au jour des pierres et rejointoiement au mortier de ciment. Joints en retrait ou en saillie.

ASPECT DU MUR	TYPE HABITUEL DE CONSTRUCTION	ASPECTS ENGAGEMENTS ET CHANGEMENTS	CARACTÉRISTIQUES DU REVÈTEMENT	ÉPAISSEUR
Enduit épaissi Fig. 1	Habitation de qualité jusqu'au XIX <sup>ème</sup> siècle puis tout type de bâtiments.	En caillots 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 gros garnissage des joints à niveau pour l'acrotiche (fortement travaillé). - un corps d'enduit épais (forte ou moyenne granulométrie) avec 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 miroir Fig. 2	Cas général des habitations.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. L'enduit est visible, redessiné par une bande régulière (env. 17 cm de large).	Enduit à 2 couches : - un gros garnissage des joints à niveau pour l'acrotiche. - une couche mince : polissure de chaux armée de fibres, lisse et badigeonnée ou bien enduit au balai.	Saillie sur la pierre : polissure de chaux au balai : 5 mm
Enduit à la chaux ou à la boue Fig. 3	Bâtiments annexes.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. Les irrégularités des encadrements restent visibles.	1 couche : - un gros 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 latéxine.	Bouche tous les creux, au ras des pierres saillantes.
Jointoyé Fig. 5	Bâtiments de grande qualité, en pierre de taille (néfles parfaites).	L'ensemble des pierres est visible, les irrégularités des pierres sont dressées pour être vues.	Joints dans le ton de la pierre, à niveau, de même texture (brossés) ou lissés.	Au niveau de la pierre.
Joints vifs et creux p.1 Fig. 4	Immeubles urbains et fermes rurales jusqu'au XIX <sup>ème</sup> siècle.	L'acrotiche reste naturelle, ou est peinte dans une couleur très réduite (gris, ocre jaune, ocre rouge).	Mode récente à PROSCRIRE sur maçonnerie de remplissage. Joints de ton clair ou gris foncé, en creux ou en saillie. Neant.	Neant.

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 (cuvées).  
 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 renoncées 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 redonne l'unité de teinte à l'ensemble).  
*Attention, les normes actuelles conduisent à utiliser des dessins 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 naturel) 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.

**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 cimentés, avec ou sans additifs sont des chaux très hydrauliques, très durs et très étanches. Sur les murs, ils plègent l'humidité qui ne pourra pas ressortir et créent des microfissures (réf. NHL Z).  
 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 posent 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.

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

# LES CLÔTURES



### 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-bâti 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 raidleur, 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 jointoyés 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 couverture 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 (abord 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, boiserie, 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'Équipement et ses subdivisions  
57 me de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine  
39 me 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 me de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- info@cane21.asso.fr
- Maisons Paysannes de France

Mme DULERY Le Logis 21310 Bézuotte 03.80.36.57.03



Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, le COMAD2/Agence d'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DDE de la Côte d'Or, la DDAIC Bourgogne, Maison Paysanne de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, le CAUE 21

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 négliger 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 coffres (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, porte du bétail, danger de la rue pour les enfants... Elle traduit aussi la richesse du propriétaire, et peut le 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 tentes 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 coupant 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 fermeture 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'électrisme des catalogues ou de l'auto-construction.

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

EN ZONE RURALE

La clôture traditionnelle reprend les modèles ur bains 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 constituait une gêne pour la manœuvre des engins.

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

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

Principes dans un environnement traditionnel

*En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens. L'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante.*  
*Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect des principes analysés ci-dessus.*

Des solutions actuelles

Contrairement à d'autres domaines, les besoins n'ont pas évolué de manière significative, c'est dans les matériaux et la mise en œuvre que résident les changements.  
Dans la profusion des produits existants, il convient sur tout, 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 maîtres, 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 couverture importante et crée une tranchée maigrelette.

L'enduit doit éviter les gros grains (saisissus) 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, placés et l'aspect et le vieillissement sont totalement compatibles avec un cadre ancien, et les faux piliers, placés 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 tentes variées, possibilité de suivre les saisons ;
- feuilles calques 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 lave.**

**Grilles et portails de forme simple.**

**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 sol matériau pour éviter une échelle trop petite par rapport aux bâtiments.**

**Couverte en laves (pierres plates), en tuiles, en pierre artificielle (minimum 8 cm) avec une saillie formant goutte à eau sur les murs enduits, sans saillie sur les murs en pierre, en pierres debout.**

**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 m<sup>2</sup> minimum, d'aspect traditionnel (lossangé ou à côtes) ;
- \* la couverture sera réalisée en tuiles plates 27 ou 41 ou traditionnelles, 65 m<sup>2</sup> 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, boiserie, 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 13, 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'Équipement et ses subdivisions**  
 57 rue de Mulhense 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**  
 39 rue Vanierie 21000 Dijon 03.80.68.42.85  
 Fax: 03.80.68.42.86 sdap.cotes-d'or@culture.gouv.fr  
 Informations nationales et départementales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architectures, d'Urbanisme et de l'Environnement**  
 24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- **Maisons Paysannes de France**  
 Mire DULÉRY Le Logis 21310 Rézouotte 03.80.36.57.03
- **Fédération du Patrimoine** (subventions et déductions fiscales),  
 88 rue L.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-Charmy 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Service Communautaire de l'Architecture et du Patrimoine de la Côte d'Or  
 Direction Départementale de l'Équipement  
 ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA CÔTE D'OR

Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADZ/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/ Inspection du secteur sauvegardé, la DDAFC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, les sociétés Anemys, Arcafin, L'Atelier Couverture et Terrés.

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

# LA COUVERTURE

construire et restaurer



*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.*

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 affèrent ou au contraire valorisent notre cadre de vie.**



Fiches disponibles ou prévues :

La 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 COUVERTURE

Les matériaux traditionnels :

LA TUILLE 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.

Longévité : env. 80 kg/m<sup>2</sup> (65 à 72 unités/m<sup>2</sup>)  
 Longévité : supérieure à 100 ans (modèles en place dans les zones de tradition de tuile creuse,

Variété : 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 côté » ou « losangés » (tuile Montchassin) très répandus, elle connaît deux déclinaisons locales remarquables :  
 - la tuile Saint-Romain-des-Îles, à terre jaune dans les zones à tradition de tuile creuse,  
 - la tuile violon, produite surtout dans le triangle Arroy-le-Duc-Sombornon-Viteaux.

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 dominant dans les campagnes jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> siècle où la généralisation des tuiles à emboîtement, la disparition des petites carrières et le coût de la main d'œuvre 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.

longévité : supérieure à 300 ans (démoissage et recalage tous les 30 ans).  
 Une liste des artisans est disponible au SDAF.

L'ardoise, matériau précieux apprécié pour sa légèreté, est introduite par les Ducs de Bourgogne sur des édifices exceptionnels. Encore rare aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, elle est mise à la mode au XIX<sup>ème</sup> 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 (Pare Naturel Régional du Morvan par exemple).

LE VERRE

On l'utilise depuis le XVIII<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> siècle, seul le plomb sert à réaliser quelques terrasses et les accessoires de couverture. Ceux-ci pouvaient également être réalisés en fer blanc.

Chêneaux, gouttières pendantes et descentes d'eau se généralisent à partir du XIX<sup>ème</sup> 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.



Tuile plate



Tuile canal



Tuile mécanique violon



Tuile mécanique losangée



Lave



Ardoise

Les tendances actuelles :

(voir aussi la fiche « Utilisation des combles »)

DES VOLUMÉTRIQUES DIVERSIFIÉES

La recherche créative des architectes et des ingénieurs, les besoins techniques de l'industrie ou de l'agriculture, les moyens d'accès ou de manutention, conduisent à des volumétries sans commune mesure avec celles du passé. Le comble y est souvent inutile du point de vue fonctionnel, la couverture se limite à son rôle de protection.

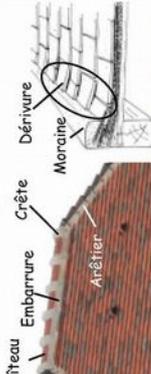
DES MATÉRIAUX NOUVEAUX

Leur foisonnement est tel que le choix se fait maintenant sur des critères économiques ou esthétiques plus que techniques ; aux pentes quasi-imposées du passé s'oppose une variation continue, de la toiture-terrasse au bardage vertical rappelant un toit.

- On peut distinguer :
  - l'emploi généralisé de matériaux connus mais peu utilisés auparavant :
    - ardoise (surtout en pente moyenne ou faible et en bardage) ;
    - zinc (faible pente, formes arrondies convexes ou concaves) ;
    - verre.
  - les matériaux innovants :
    - les métaux (cuivre naturel ou patiné, acier inox étamé, acier galvanisé ou prélaqué en bandes à relief...) ;
    - les plaques ondulées de fibres-ciment ;
    - sur toiture-terrasse, les étanchéités multicouches visibles, gravillonnées ou supports de végétation auto-entretenu ;
    - les matériaux plans (plaques translucides multi-épaisseur).
  - la déclinaison décorative ou économique de matériaux traditionnels :
    - les tuiles à emboîtement à pureau plat, improprement appelées tuiles plates, que leur régularité géométrique engendrant un aspect très rigide limite aux bâtiments neufs ;
    - les tuiles à emboîtement imitant la tuile creuse (même remarque que ci-dessus) ;
    - les tuiles de grand module, conçues pour des toitures de surface importante ou des pentes faibles ;
    - les tuiles à facettes ;
    - les tôles embouties imitant la tuile...

DES BESOINS INCESSANTS

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.



Fôreau

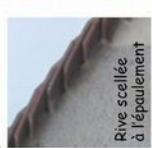
Embarrure

Crête

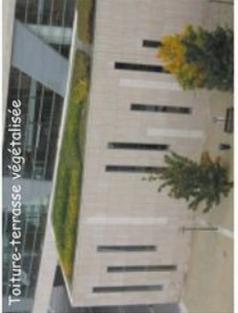
Arêtier

Dérivure

Moraine



Rive scellée à l'épaulement



Toiture-terrasse végétalisée



Métal



Tuile mécanique à pureau plat



Volumés 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.

**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 m<sup>2</sup>)

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 / m <sup>2</sup> . env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
<b>TUILES PLATES</b>					
BLACHE	D'antan	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	<input checked="" type="checkbox"/>	R
			Paille	<input checked="" type="checkbox"/>	RV
	Gironnée	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	<input checked="" type="checkbox"/>	C
			Paille	<input checked="" type="checkbox"/>	CV
IMERYS	Ste Foy plate pressée 17x27	65	Rouge nuancé, Chevreuse	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ste Foy plate pressée 27x41	20	Rouge nuancé, Chevreuse	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Huguenot plate 20x30	41	Quercy	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ste Foy nivernaise	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Ste Foy Restauration	65	Brumaire	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Ste Foy M. H.	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Jacob Alsace écaillé	41	Rouge nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	C
	Jacob Bourgogne longue	41	Rouge nuancé (en panachage)	<input checked="" type="checkbox"/>	P
KORAMIC	Bisch plate	41	Patina, Vieux Vinzel	<input checked="" type="checkbox"/>	C
	Bouxwiller Tempo	41	Nuancé, Patiné Bourgogne, Patiné Champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Pottelberg plate	60	Toscane, Rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Aléonard M.H.	60-80	Nuancé, Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Aléonard Patrimoine	60-80	Rouge de mars, Noir de vigne, Vert de lichen	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Aléonard Pontigny	60-80	Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	<input checked="" type="checkbox"/>	R
LAFARGE	Redland Arpège évolution	41	Badiane	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Redland Vieille France évolution	65	Badiane, Okoumé, Séquoia	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Plate de pays	65	Fauve	<input checked="" type="checkbox"/>	V
LAURENT	Nan Sous Thil	65	Rouge vieilli, Ocre vieilli	<input checked="" type="checkbox"/>	R
			Flammée	<input checked="" type="checkbox"/>	
TERREAL	Lambert Prieuré	65	Rouge ancien, Chaume, Cendré, Pourpre	<input checked="" type="checkbox"/>	
			Sablé bourgogne, Sablé lauze	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Pommard	65	Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	V
				<input checked="" type="checkbox"/>	
	TBF M.H.	53-58	Rouge violet, Brun noir	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Eminence	65	Rouge flammé, Sablé bourgogne	<input checked="" type="checkbox"/>	P
Lambert Grand Cru	65	Sablé bourgogne, Rouge flammé, Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>		
Lambert Elysée	27	Rouge flammé, Terre de Sienne, Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	GP	
<b>TUILES PLATES EMAILLEES OU VERNISSEES</b>					
BLACHE	Vernissée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert, Transparent	<input checked="" type="checkbox"/>	DR
KORAMIC	Pottelberg plate	65	Emailé brun, émailé lie de vin	<input checked="" type="checkbox"/>	D
	Aléonard M.H émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	DR
TERREAL	Lambert Montchanin	14	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	D
	Lambert Grand Cru émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	D



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

Liste élaborée en concertation avec les sociétés citées.



**TUILES UTILISABLES EN SECTEUR PROTEGE  
ET PLUS GENERALEMENT DANS UN ENVIRONNEMENT TRADITIONNEL**

Fabricant	Désignation	Tuiles / m <sup>2</sup> . env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
<b>TUILES A EMBOITEMENT D'ASPECT PLAT</b>					
KORAMIC	Migeon Actua	14	Nuagé, Grésé Bourgogne Ardoisé		G AG
	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 Ardoisé		G AG
	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 Ardoisé, Superlauze		G AG
	Redland Prestige SupervalSystème DUO "Prestige 2" pose à ¼	10 aspect 20	Rouge ancien Ardoisé, Superlauze		A
	Redland Palace	14	Rustique Ardoisé		A
	Terre de France Régence	20	Brun vieilli Noir Terron		A V
TERREAL	Lambert Volnay	10	Rouge flammé		G
			Sablé Champagne		VG
			Ardoisé		AG
	Lambert Giverny	20	Rouge flammé		P
			Sablé champagne Ardoisé		VP AP
Lambert gauloise	20	Brun artésien			
<b>TUILES A EMBOITEMENT A FAIBLE GALBE</b>					
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	<input checked="" type="checkbox"/>	P
	Huguenot losangée	14	Flammé rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	P
	Huguenot H 14	14	Flammé rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Jacob standard 14	14	Rouge nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
Huguenot Terroise	20	Flammé rustique	<input checked="" type="checkbox"/>		
KORAMIC	Migeon Méga	10	Nuancé		G
	Bisch Optima	10	Nuancé		G
	Migeon S12	14	Nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Migeon Standard	14	Nuagé	<input checked="" type="checkbox"/>	
LAFARGE	Bisch T13	14	Nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Redland Perspective	10	Badiane, Paprika, Rouge ancien		G
	Redland Losangée	14	Brun rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	
TERREAL	Topas	14	Rouge flammé	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Côte de Beaune	10	Vieilli Bourgogne		GP
	Santenay	10	Vieilli Bourgogne		GP
	Lambert Côte de Nuits	14	Vieilli Bourgogne	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	TBF losangée	14	Vieilli	<input checked="" type="checkbox"/>	
	TBF tuile à côte	14	Vieilli	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Montchanin	14	Rouge flammé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
Lambert Jura PV	14	Rouge flammé	<input checked="" type="checkbox"/>		
TBF Résidence	10 aspect 20	Brun rustique	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>TUILES A EMBOITEMENT IMITANT LA TUILE CREUSE, DITES TUILES ROMANES</b>					
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 Sablé Champagne		G VG
	Canal 12	10	Vieille terre		G
	Guiraud Romane	14	Castelvieil		
<b>TUILE CREUSE (ou canal ou tige de botte)</b>					
IMERYS	Poudenx Canal lyonnaise 40	15 couvert 15 courant	Paysage (courant) + Vieilli (couvert)	<input checked="" type="checkbox"/>	V
TERREAL	TBF Tuile canal M.H.	17-20 couvert 17-20 courant	Ocre orangé, Rouge, Ocre paille – en panachage	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Guiraud Vieux pays	13 couvert 13 courant	Castelvieil	<input checked="" type="checkbox"/>	V
LAFARGE	Ronde de 50 + Posifix®	27	Authentique		V
	Canal de 40	41	Valmagne cuivre		
	Terre de vigne	41	Authentique	<input checked="" type="checkbox"/>	V
BLACHE	Tuile canal (longueur 0,25)	63	Flammé, Sablé marais Paille	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	V

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

*construire ou restaurer*

## L'UTILISATION DES COMBLES



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

### Fiches disponibles ou prévues:

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

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

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

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

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

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

## Les dispositions traditionnelles :

LA PENTE, CONTRAINTE TECHNIQUE ET ÉLÉMENT DU PAYSAGE

(Cf. fiche « la couverture »)

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

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

Deux exemples marquants :

- au XVI<sup>e</sup> 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 éclairage ;
- 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<sup>e</sup> siècle), mais ceux-ci présentent l'inconvénient de « trous » visuellement la toiture, alors que les autres percements prolongent le mur et gardent la proportion entre façade et toit.



EXCEPTIONS :

- à **Dijon** et **Beaune**, quelques **petites lucarnes** de ventilation existent en deuxième niveau de comble : toujours de petites dimensions (60 x 60 cm maximum), elles sont réalisées en bois ; sur les **maisons à pans de bois**, il existe quelques grandes lucarnes, posées sur le mur malgré l'absence de surcroît.



## Quelques termes techniques

**COMBLE** : Volume compris entre le plancher haut et la pente de la toiture (ne pas confondre avec le *grenier*, un exemple d'utilisation maximale du volume, il est rare au XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. L'architecture contemporaine de ce siècle privilégie l'utilisation optimale des combles : faibles pentes, densité accrue).

**SURCROÏT OU ENCUEVEMENT** :

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'aération.

- la **lucarne à façade entière** avec fronton mouluré ;



- la **lucarne à deux pans** (dite jacobine ou louvre, louve et improprement chien-assis) en bois ou en pierre ;

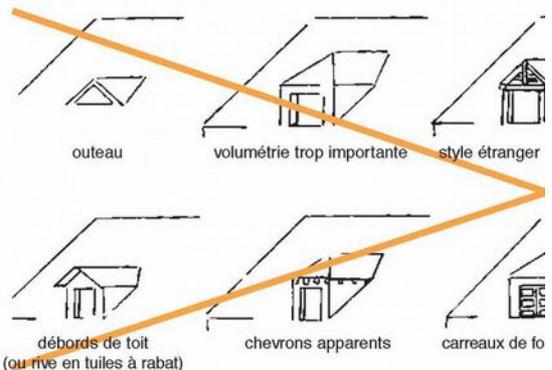


- la **lucarne pendante ou passante**, dite gerbière, meunière, à foin... interrompant la ligne d'égout (le surcroît est indispensable) ;



**CHÂSSIS RAMPANT** :

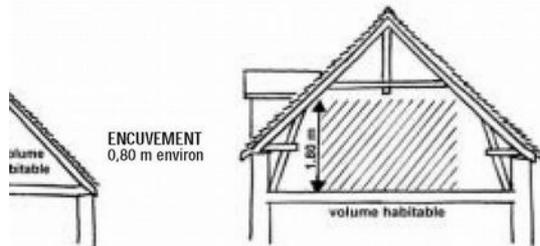
Ouverture pivotante placée **suivant la pente du toit**. Réalisée traditionnellement en fonte (tabatière ou vasistas), elle est maintenant proposée sous forme de produits industrialisés (VELUX, CAST).



## DES COMBLES

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...



par un ouvrage de charpente et de couverture ménagé ion.



- la lucarne **prolonge la façade** elle est donc à l'**aplomb du mur** ;



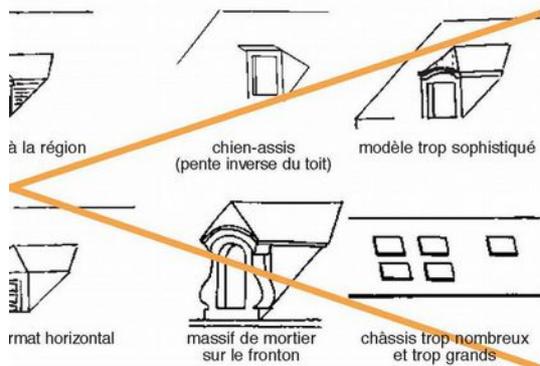
- la **lucarne à croupe** (à trois pans), dite capucine ;



- la **lucarne rampante**, surtout utilisée dans les années 1930 à 1950 ;



- l'**œil-de-bœuf**, en bois revêtu de métal ou en pierre.



## Les besoins actuels :

L'utilisation des combles est souvent envisagée :

- dans les bâtiments anciens à l'occasion d'une réhabilitation, en récupérant le volume libre existant et en mettant en valeur la charpente ;
- dans les bâtiments plus récents à charpente légère, en transformant celle-ci. Le coût au m<sup>2</sup> 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 façades visibles d'un lieu accessible au public,

ne sont autorisées, en nombre limité, que les ouvertures laissant une perception maximale du toit, à savoir :

- les **fenêtres en pignon** de format vertical, en nombre réduit et de plus petite taille que les baies des niveaux inférieurs ;
- les **lucarnes** ou les **fenêtres horizontales** au ras du plancher **dans le cas de comble à surcroît** ;
- les **châssis rampants** de petites dimensions en remplacement d'existant ou sur de très grands combles ;
- les tuiles de verre.

Sont interdits : les lucarnes en retrait de la façade (donc le percement de combles sans surcroît) et les châssis rampants nouveaux.

**NOTA** : en l'absence de surcroît, seule l'ouverture de baies en pignon pourra être autorisée en vue d'aménager les combles.

### Sur les façades non visibles d'un lieu librement accessible au public,

les percements resteront **limités en taille et en nombre** (en général, 2 au maximum visibles simultanément) ; ils ne seront possibles qu'**en premier niveau du comble**.

Dans le cas de comble à la Mansart la totalité des ouvertures sera située dans le brisis.

Dans le cas de création contemporaine valorisant le milieu dans lequel elle s'inscrit, des dispositions différentes peuvent être envisagées.

## Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :

→ d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ;

→ d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L.422-2).

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

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

Rens. : DDCCRF21 - 15 rue de l'Arquebuse - BP 269 21007 Dijon Cedex - Tél. : 03 80 76 82 00

## Pour vous renseigner

- **Mairies**
- **Direction Départementale de l'Équipement 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**



PRÉFECTURE 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 COMAD/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.



## 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)

Service  
Départementale  
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.*

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.

### 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 déviances et les enseignes
Les bâtiments agricoles
Les panneaux solaires - Les économies d'énergie
Les cheminées

### 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 étudié 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'épouté 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](http://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](mailto:contact@ber.asso.fr)  
Conseil régional de Bourgogne  
17 boulevard de la Trémoille 21000 Dijon Tél. : 03 80 44 33 00

#### Pour l'aspect réglementaire :

Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine  
39 rue Vanierie 21000 Dijon Tél. : 03 80 68 42 85 Fax. : 03 80 68 42 86  
e-mail : [sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr](mailto: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 DULJERY Le logis 21310 Bezonoite 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'Équipement et ses arrondissements  
57 rue de Malbouse 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](http://www.qualisol.org) ou [www.qualipv.org](http://www.qualipv.org)

Conception et réalisation SDAP 21 - Juillet 2008 - clichs ©SDAP 21, BER, ADEME, C. C. du Pays d'Als.

<b>Bibliographie</b>
- Restaurer sans défigurer, J-F DEVALIERE - Réglementation 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 : - <a href="http://www.ademe.fr/rubriques/Batiment/ouEnergies-et-matieres-renouvelables">www.ademe.fr/rubriques/Batiment/ouEnergies-et-matieres-renouvelables</a> - <a href="http://www.rti-batiment.fr">www.rti-batiment.fr</a> - <a href="http://www.ejnergie.org">www.ejnergie.org</a>
Les fiches « Construire ou restaurer » sont disponibles sur le site Internet <a href="http://www.cote-d'or.pcf.gouv.fr">www.cote-d'or.pcf.gouv.fr</a> > Services de l'Etat > Affaires Culturelles en Bourgogne > Pour vous aider



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)

LES PANNEAUX SOLAIRES. LES ECONOMIES D'ENERGIE

LES PANNEAUX SOLAIRES. LES ECONOMIES D'ENERGIE

L'ETAT DES TECHNOLOGIES

Le terme courant de panneaux solaires recouvre en fait divers matériaux 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 **capteurs plans** consistés d'un coffre rigide, vitré et isolé à l'intérieur duquel une plaque recouvre d'un revêtement noir (absorbent) 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 ou 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 distances 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
<b>Eau chaude solaire</b> (Chauffe-eau solaire)	<b>Sud (0°)</b> avec une tolérance de $\pm 45^\circ$ par rapport au Sud	<b>45°</b> (de 30° à 50°)
<b>Chauffage et eau chaude solaire</b> (Système solaire combiné)	<b>Sud (0°)</b> avec une tolérance de $\pm 20^\circ$ par rapport au Sud	<b>60°</b> (de 45° à 90°)
<b>Electricité solaire</b> (Générateur photovoltaïque)	<b>Sud (0°)</b> avec une tolérance de $\pm 45^\circ$ par rapport au Sud	<b>30°</b> (de 25° à 45°)

Intégrations réussies



Intégration à améliorer

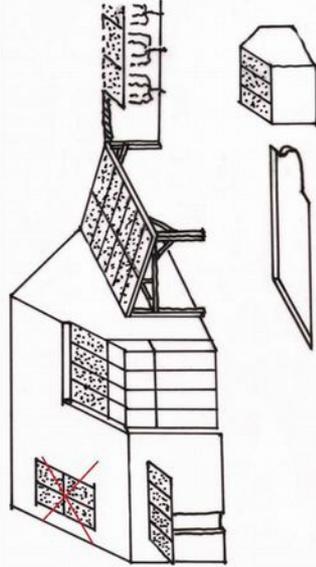


**L'aspect des panneaux solaires**, en l'état actuel des techniques, ne diffère guère d'un modèle à l'autre ; le verre de protection crée une surface sombre et réfléchissante, proche de celle des châssis rampants et autres fenêtres de toit, mais avec une taille très supérieure : 2 à 6 m<sup>2</sup> pour un chauffe-eau solaire, 10 à 20 m<sup>2</sup> pour le chauffage en capteurs plans, 10 à 30 m<sup>2</sup> 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'égoût du toit, couvre-espallier...)
  - soit à détacher les panneaux par une volumétrie indépendante : véranda, serre, garage, bûcher...
  - soit à intégrer les capteurs à la toiture sous réserve de bonnes proportions. Attention : pour l'ADEME intégrer signifie utiliser les capteurs en remplacement d'un élément constructif (tuiles, garde-corps, brise-soleil) sans pour autant présenter une bonne intégration architecturale (adaptation au site) ;
  - soit à prolonger une verrière existante, une porte de grange...
- Compte tenu de ce qui précède, le travail d'intégration architecturale est à mener parallèlement aux autres études, ses implications financières intervenant directement dans le bilan de rentabilité du projet.**

L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS



Intégrations réussies



Intégration à améliorer



Service  
Départementale  
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 coffrais (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.

## 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 mouturation des bois, dessin des petits bois
  - ? le **dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique**, en évaluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits *renovations*)
  - ? 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 delarpes, 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 grange** 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 évités le blanc et les tons de bois naturel. D'autres teintes pourront être étudiées au cas par cas.

**Procédures**

- ? 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) ou des commissions des sites et espaces protégés (sites classés).

**Pour vous renseigner**

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions**  
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**  
39 rue Vanierie 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 Bézuotte 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-Chamy 21000 Dijon 03.80.63.13.50)

Conception et réalisation SDAP 21 - août 2003 - clichés ESPAP 21

Direction  
Départementale  
de l'Équipement  
Côte d'Or

Service  
Départementale de  
Culture  
Patrimoine et de  
Communication  
Côte d'Or

PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR

Les modèles traditionnels :



**ENCADREMENTS**

L'encadrement est soigné, en pierre de taille contre laquelle l'enduit vient mourir sans surpasseur : 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.

Variétés :

- ? en Val de Saône, la brique d'encadrement prolonge le mur sans changement de nu,
- ? au XVIe siècle, et perdurant quelquefois jusqu'au début XVIIe, le linteau est à forme d'accroche avec chanfreins latéraux,
- ? au XVIIIe siècle, le linteau est fréquemment déformé (courbe à l'avant, droit au niveau de la menuiserie).

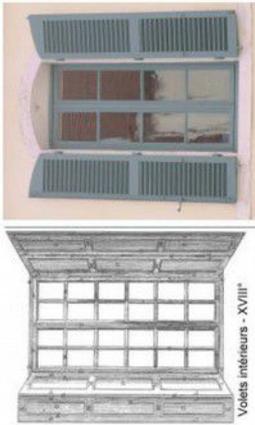
**FORME DES BAIES**

Les baies sont plus hautes que larges, qu'il s'agisse des fenêtres, des petites baies d'évier (« baignoires »), des portes ou des portails de granges. Ceci permet un éclairage 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 XVIe siècle, l'élément transparent est un vitrail monté au plomb, en verre soufflé teinté.

Dès le XVIIe 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 XVIIIe, XIXe et début XXe siècles, pour une baie de 100 X 155 cm environ.



Volets intérieurs - XVIII<sup>e</sup>  
Source: Grande Encyclopédie / Centre de Recherche des Monuments Historiques

**OCULTATIONS**

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 persiennes, 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 ouvré.

**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 huiles et grises par le vieillissement naturel (modèles en planches assemblées). Ils peuvent être remplacés ou doublés par des ensembles vitrés.



**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, janghages 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 » (JP LENCIOS in Les couleurs de la France, éd. du Montreuil 1990). Cf. fiche « Les couleurs ».

**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.

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 lasure, 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 :
    - ? maintien 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'éfraction.

Principes dans un environnement traditionnel

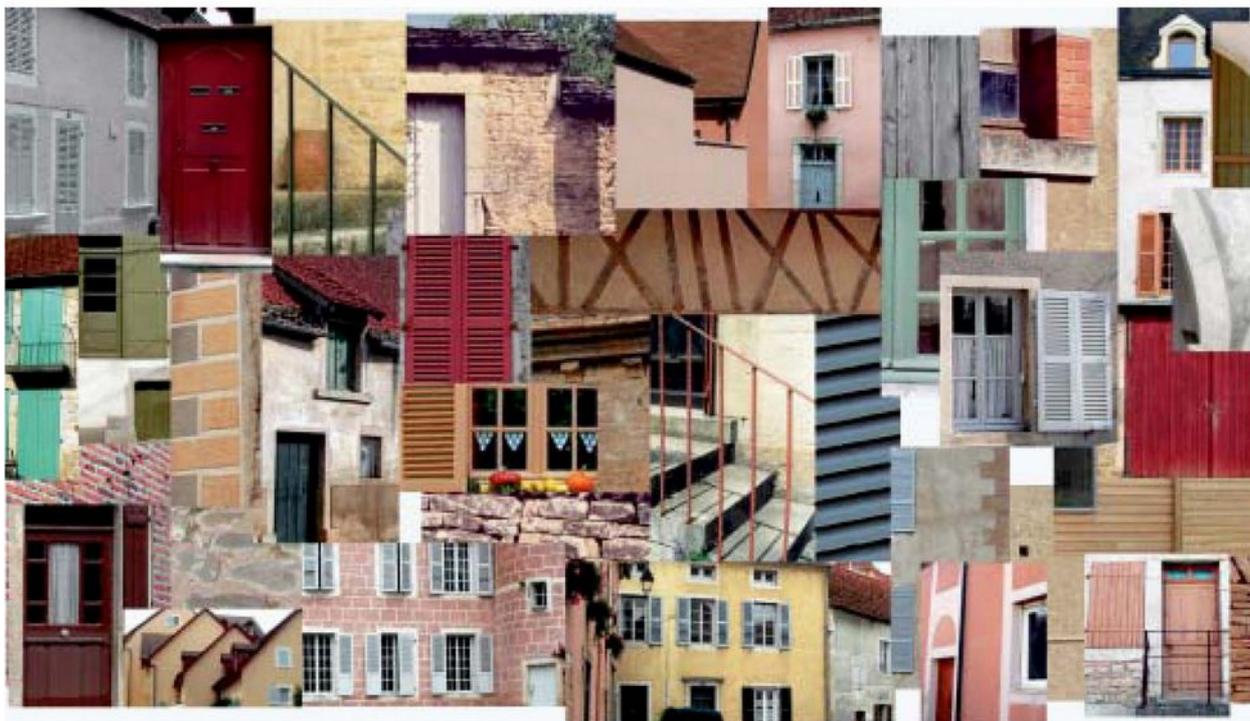
En abord de monument historique et plus généralement dans les centres anciens, l'objectif est de maintenir une qualité d'aspect au moins équivalente à celle existante. Celle-ci passe essentiellement par une recherche d'unité avec les caractères dominants du cadre bâti environnant, basée sur le respect 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*

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

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

## LES COULEURS

## Principes

Le traitement des enduits et des couleurs de la façade doit répondre à plusieurs objectifs :

- ➔ maintenir la spécificité de l'identité traditionnelle cote d'orientienne, 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<sup>e</sup> 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



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



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.*





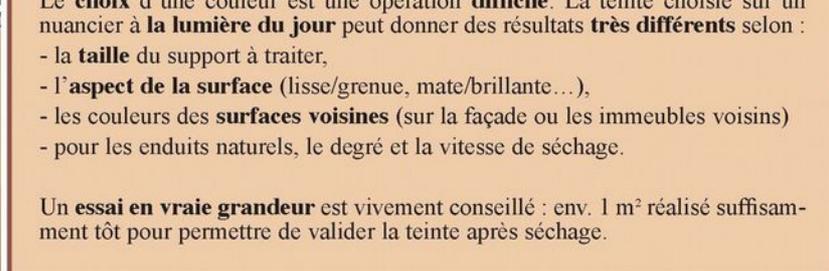


### Attention

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<sup>2</sup> 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, comiches...), 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'Équipement 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**



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR



## Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *Le petit guide illustré de la chaux*, F. CARLI, les cahiers de Terres et Couleurs, 2001
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

**Transcription réglementaire et prescriptions**

La couverture sera réalisée au moyen de :

- tôles nervurées de tôle brun-rouge (al 8012) ou gris-beige (RAL 1019 ou 7032) ou vert (RAL 6003) ou gris foncé (RAL 7022) ;
- plaques de fibres-ciment de tôle 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, CI, ou DL + sables, locaux + pigments éventaillés, soit par un produit pour mûre ; il reprendra la tonalité de la pierre locale de manière à se fonder 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 éventaillées) ;
- les débails 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, aune glabreux, 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 Préable** suivant 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 (abordés 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
- Direction Départementale de l'Équipement et ses arrondissements
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- 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  
 Constructeurs possédant un bureau d'études

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

# LES BATIMENTS AGRICOLES

*construire ou restaurer*



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

- Fiches disponibles ou prévues :**
- Le volet paysager
  - L'implantation des constructions, la volumétrie et les niveaux
  - L'aspect des murs
  - Les baies et les menuiseries
  - La couverture
  - L'utilisation des combles
  - Les couleurs
  - Les clôtures
  - Les coffrets (EDF GDF...)
  - Les devantures et les enseignes
  - Les bâtiments agricoles
  - Les panneaux solaires
  - Les économies d'énergie
  - Les climatisés

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 honnera pas au programme du bâtiment à venir, mais devra englober les modifications de ceux à quitter : seront-ils détruits, réaménagés, affectés à un nouveau usage (gîtes...)? Quelles en seront les conséquences sur le fonctionnement global ?

### LA RÉUTILISATION DES BÂTIMENTS ANCIENS

Elle devra s'appuyer sur un diagnostic préalable : antécédent, qualité architecturale, état, capacité d'adaptation. Même si ce projet est décalé dans le temps pour des questions financières, des travaux seront 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 m<sup>2</sup> 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 sol-sol), fonctionnelles (proximité du site 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 *circuit 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 loulomés) ; le bois (fermes en lamelle-collée) est néanmoins compétitif, notamment quand la portée libre dépasse 20 m. Il existe d'autres solutions (poteaux intermédiaires avec poutres-trellis 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 tenue étant rarement satisfaisantes, il doit être enduit à 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 tenue aura un rôle déterminant dans l'aspect final : les tons clairs sont très visibles ; les tons vifs 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 tenue 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 colorés et plus lents. Leur tenue, 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 manuels standards.
  - les plaques ondulées en fibres-ciment, maintenant dépourvues d'amiante, assurent un meilleur équilibre hygrométrique. Le choix de leur tenue se fera entre :
    - les tons « classiques » rouge ou brun, très visibles et uniformes ;
    - les tons plus pastels ;
    - une nouvelle tenue 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 ;
  - les plaques en acier imprimées et revêtues d'un grésage nuancé (marque Polyfuit ou équivalent) permettant un aspect proche des tuiles traditionnelles malgré une charpente légère.

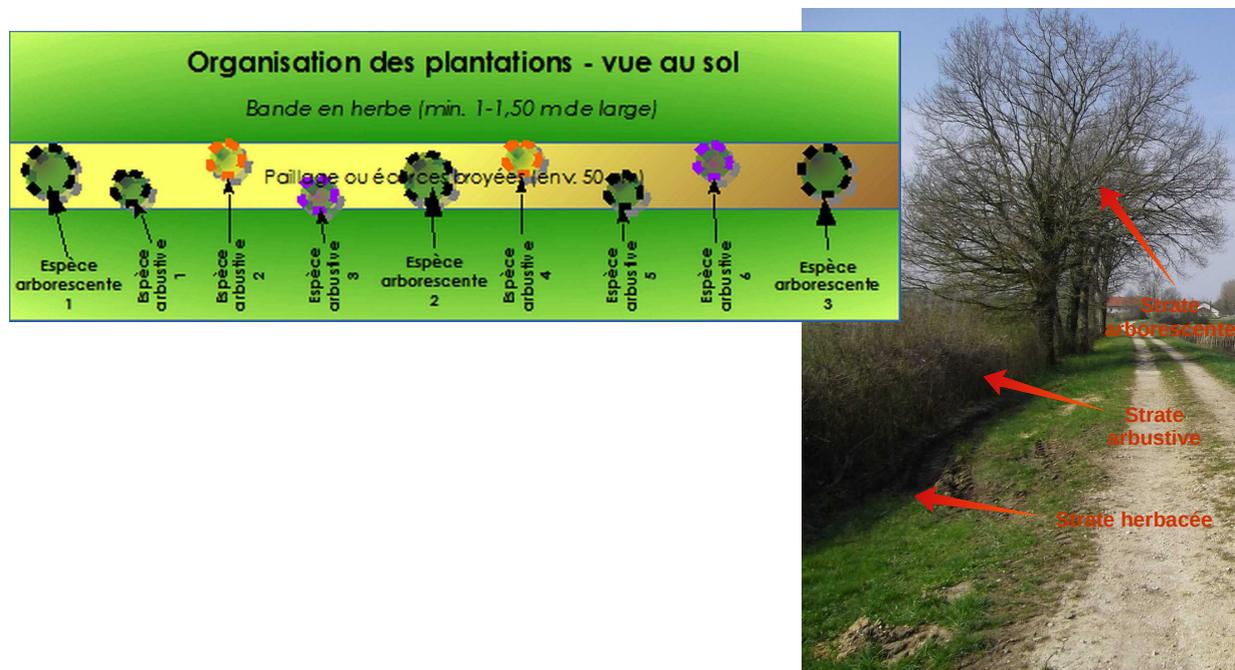
- L'ADAPTATION AU TERRAIN
  - Elle est à soigner pour plusieurs raisons, tant d'économie (réduction des terrassements) que de paysage. De manière générale, l'objectif est de « coller » au plus près au niveau du terrain naturel, en équilibrant le volume des déblais et des remblais. Sur un terrain en pente, on peut jouer :
    - transversalement, sur la pente 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 prolongent le paysage lointain devant apparaître aussi « naturels » que possible. Ces différents éléments prolongent le paysage lointain devant apparaître aussi « naturels » que possible.
    - arbres : chêne, hêtre, noyer, robinier (acacia), saule, tilleul, frêne, bouleaux en groupe, fruitiers ;
    - arbustes : charme, épine, noisetier, viorne, aubépine.
 Leur utilité climatique (abri du bétail, protection contre le vent) interviendra autant dans le choix de leur implantation que leur effet paysager.



## ANNEXE N°0B

### ORGANISATION D'UNE HAIE CHAMPÊTRE ET ESPÈCES RECOMMANDÉES



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

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>- Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>)</li> <li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>- Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li> <li>- Eglantier (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li> <li>- Houx</li> <li>- aubépine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) - sur sol décalcifié</li> </ul>

## ANNEXE N°1

### ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL À L'APPROBATION DU P.L.U.

ARTICLE L.111-9 - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L.111-10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L.421-6 - Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

ARTICLE R.111-1 - [...]

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R.111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

ARTICLE R.111-2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111-4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de

## Annexes

l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ANNEXE N° 2

### ESPACES BOISÉS CLASSÉS À PROTÉGER OU À CRÉER

#### ARTICLE L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## ANNEXE 3

### PROCÉDURES EXISTANTES EN MATIÈRE DE CAMPING, STATIONNEMENT DE CARAVANES, HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

#### **I - Terrains aménagés pour recevoir de façon permanente**

soit plus de six tentes ou caravanes  
soit plus de vingt campeurs

Sont soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme :

#### A - Terrains de camping et caravanage

1°) Camp de loisirs (cessions d'emplacements possibles)  
2°) Camp de tourisme (location au mois au maximum)  
camp de tourisme classé,  
camp de tourisme saisonnier (fonctionnement de 2 mois par an, 120 emplacements,  
1,5 ha maximum),  
camp de tourisme - aire naturelle (fonctionnement de 6 mois par an, 25 emplacements, 1 ha maximum)

#### B - Parcs résidentiels de loisirs

Terrain de camping ou caravanage ayant un nombre de H.L.L. supérieur à 35 ou 20 % du nombre total d'emplacements.

C - Village de vacances en hébergement léger (les autres formules de villages de vacances peuvent être soumises à permis de construire).

#### **II - CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES HORS TERRAINS AMÉNAGÉS**

A - Terrain recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs :  
soumis à déclaration (R 443.6.4)

B - Stationnement de caravanes isolées de plus de 3 mois :  
soumis à autorisation (R 443.4)

C - Mise à disposition exceptionnelle de terrains à des campeurs (ex. : camp de scouts) :  
régime de dérogation décidé par le Préfet.

## ANNEXE 4

### LEXIQUE

#### AIRE DE STATIONNEMENT

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule automobile. Chaque aire de stationnement correspond à une superficie de 25 m<sup>2</sup>, soit 12,5 m<sup>2</sup> pour le stationnement proprement dit (5 m x 2,5 m) et de 12,5 m<sup>2</sup> pour les circulations.

#### ALIGNEMENT

Fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

#### ANNEXES

Dépendance de construction existante détachée ou non du bâtiment principal. Véranda, cellier, cave, garage, bûcher.

#### ASSAINISSEMENT

Voir les annexes sanitaires dans le dossier de P.L.U.

#### ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Association syndicale de propriétaires constituée pour un des objectifs suivants :

- remembrement de parcelles,
- groupement de parcelles pour en conférer l'usage à un tiers (bail à construction) ou en faire apport à certaines sociétés,
- conservation, restauration et mise en valeur de secteurs sauvegardés ainsi que restauration immobilière.

#### CAMPING (terrain de)

Toute ouverture de camping est soumise à permis d'aménager dès lors qu'il offre plus de 6 emplacements et peut abriter plus de 20 campeurs (art. R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 est soumise à déclaration préalable.

#### CARAVANES (stationnement de)

Article R\*111-37

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R\*111-38

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R\*111-39

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier

alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R\*111-40

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement de plus de six caravanes est soumis à permis d'aménager.

Le stationnement d'une caravane isolée pendant plus de 3 mois est soumis à déclaration préalable.

Voir : Code de l'Urbanisme R 421-19 et R 421-23.

### CARRIERE

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à une autorisation préfectorale.

En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Textes : Code Minier : articles 105 et 106, décrets d'application.

### CERTIFICAT D'URBANISME

C'est un certificat qui est délivré par l'administration à la demande du propriétaire d'un terrain ou de toute personne intéressée par un terrain.

Ce certificat précise si le terrain peut être affecté ou non à la construction ou s'il peut être utilisé ou non pour la réalisation d'une opération déterminée. Valable 18 mois, il permet ainsi de connaître la constructibilité d'un terrain mais il n'est en aucun cas assimilable au permis de construire.

### CHAUSSEE

Partie médiane de la voie utilisée pour la circulation automobile (voir "EMPRISE").

### CLOTURE

Par sa forme, le choix de ses matériaux, la clôture fait partie intégrante de la construction et du paysage.

Elle n'est réglementée que si la commune en décide ainsi dans son P.L.U. La commune peut en outre prendre une délibération soumettant l'ensemble des travaux de clôture à déclaration préalable afin d'avoir connaissance des projets en cours et d'évaluer leur conformité au P.L.U.

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport entre la surface au sol de la construction et la superficie totale du terrain.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Coefficient exprimant la densité de construction sur un terrain.

Il est obtenu par le rapport :

Surface de plancher

Surface du terrain

Le C.O.S. est donc un nombre qui, multiplié par la surface d'un terrain, donne le nombre maximum des m<sup>2</sup> de plancher qu'il est possible de construire (ou éventuellement, le nombre maximum de m<sup>3</sup> lorsqu'il s'agit de constructions à caractère industriel).

Voir "Surface de plancher"

Ex. : un C.O.S. de 0,8 appliqué à un terrain de 500 m<sup>2</sup> permet de construire 500 x 0,8 = 400 m<sup>2</sup> de plancher.

### CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il s'agit des logements en général, certains logements liés à une fonction (gardiennage...) pouvant être traités séparément.

Les hébergements légers de loisirs (maisons légères) sont dérogatoires aux règles de construction et ne peuvent être édifiés que dans un cadre collectif.

## CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans cette catégorie, se trouvent des constructions publiques (équipements de superstructures, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des équipements privés de même nature.

## CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOTS COMMERCIAUX

Bâtiments exclusivement affectés à cette fonction ; à ne pas confondre avec les surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

## CONSTRUCTION EXISTANTE

Toute construction soumise à la taxe d'habitation.

## CONTIGU (à une limite)

Qui touche une limite, qui est accolé à une limite.

## COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Voir Espaces Boisés Classés.

## DEFRICHEMENT

Suppression de l'état boisé (voir "Espaces boisés").

## DEMI-TOUR (à la partie terminale d'une impasse)

Pour permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour, les voies en impasse devront comporter, à leur partie terminale, une plate-forme d'évolution suffisante. Pour cela, il faut, au moins laisser un espace libre de 11 m de rayon.

Cet espace doit généralement être revêtu, il peut par contre être en partie engazonné (à condition toutefois que des dispositions soient prises pour que les véhicules des services publics – pompiers, ordures ménagères... – puissent y circuler). Une plate-forme plus grande est parfois imposée, de 15 m de rayon.

Dans tous les cas, il est conseillé de consulter préalablement les Services Techniques de la commune.

## DEPENDANCE

Ensemble de constructions pouvant être accolées ou isolées du bâtiment principal. Garage, véranda, etc...

## DEPOTS DE VEHICULES

Espace occupé par des véhicules dont la nature peut être variée (automobiles, caravanes, épaves de véhicules, ...) et distinct d'une "aire de stationnement" (occupée par des véhicules en état normal d'utilisation).

## DISTANCE (d'une construction à une limite ou entre deux constructions)

Plus petite longueur, mesurée horizontalement, qui puisse exister entre elles.

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Possibilité pour la collectivité d'acquérir prioritairement des tenements lors de leur cession. Il concerne les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU1 ou 2) et il est institué par délibération du Conseil Municipal.

## EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont des terrains que le Plan Local d'Urbanisme affecte à l'implantation des voies publiques (automobiles ou piétonnières), des ouvrages publics (Equipements d'infrastructure et de superstructure), des installations d'intérêt général (Voir définition ci-dessous) et des espaces verts publics (à créer ou à acquérir) et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles.

A l'intérieur de chaque P.L.U., on trouve une annexe qui fournit la liste des emplacements réservés portés

sur le plan avec leurs superficies, leurs affectations et la désignation de l'autorité bénéficiaire chargée de l'acquisition.

EFFET DE LA RESERVATION D'UN EMPLACEMENT :

- SUR L'OCCUPATION DU SOL

Le classement d'un terrain en emplacement réservé interdit qu'il soit construit, qu'il soit loti, qu'un établissement classé y soit ouvert, etc.

Cependant, un permis de construire peut y être accordé pour une construction à caractère précaire.

- VIS-A-VIS DU PROPRIETAIRE DU TERRAIN

Dès qu'est opposable le P.L.U. comportant l'emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquiescer le terrain dans un délai maximum de un an à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans le cas où il y a eu sursis à statuer.

- VIS-A-VIS DU BENEFICIAIRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE

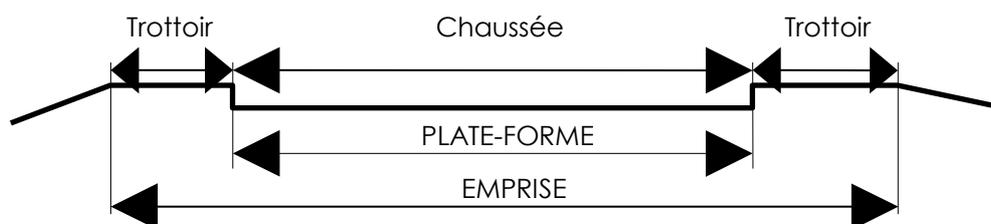
Dès que le plan est rendu public, le bénéficiaire peut acquiescer le terrain soit à l'amiable, soit, en cas de désaccord avec le propriétaire, en recourant à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, passé le délai de deux ans, l'emplacement réservé n'a pas été acquis, le propriétaire peut demander au juge de l'expropriation un transfert de propriété. Le juge évalue alors le prix du terrain comme en matière d'expropriation.

Le bénéficiaire ne dispose pas du droit de préemption.

### EMPRISE

1/ Emprise d'une voie : surface comprenant cette voie et l'ensemble de ses annexes. L'emprise d'une voie ne correspond pas toujours à la plate-forme, laquelle correspond seulement à la chaussée et aux trottoirs.



2/ Emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) exprime la proportion de la surface d'un terrain occupée par une construction.

Il est défini par le rapport exprimé en % :

$$\frac{\text{Surface bâtie au sol}}{\text{Surface du terrain}}$$

### ESPACES BOISES

Il en existe trois catégories :

- les bois et forêts soumis au régime forestier,
- les bois et forêts considérés comme espaces boisés classés (voir ci-après),
- les bois et forêts dans lesquels les coupes et abattages sont libres mais où les défrichements sont réglementés.

Certains espaces boisés peuvent appartenir simultanément à deux de ces catégories.

### ESPACES BOISES CLASSES

Le classement de bois, forêts, haies ou parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, permet d'interdire les défrichements et les divers modes d'occupation des sols incompatibles avec les boisements ainsi que de contrôler les coupes rases ne constituant pas un mode normal d'exploitation.

Textes : Articles L 130-1 et suivants et Articles L 143-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

### ESPACE LIBRE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations (lotissement par exemple).

Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : jardins ou place publique, aire de

jeux pour enfants, etc....

Cet espace peut assurer plusieurs fonctions : repos, promenade, jeux, desserte piétonnière des maisons ou des jardins privés.

## ETABLISSEMENT CLASSE

Voir "Installation Classée".

## FACADE SUR RUE (de l'unité foncière)

Limite entre l'unité foncière et l'emprise de la voie qui la dessert : c'est donc, à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer.

Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot), elle a plusieurs façades sur rue.

Voir aussi "Limites séparatives de l'unité foncière".

## HABITATIONS EN BANDE

Cas particulier d'habitations groupées construites suivant un axe linéaire.

## HABITATIONS GROUPEES

Habitations construites les unes contre les autres, accolées soit par les pignons, soit par les garages, pouvant constituer soit des rues, soit des placettes.

## HABITATIONS JUMEELES

Cas particulier d'habitations groupées formées de seulement deux maisons.

## HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Cette hauteur peut être déterminée de diverses façons :

1/ Hauteur exprimée en mètres : x mètres maximum,

2/ Hauteur exprimée en niveaux : y niveaux sous la forme R + y + C avec R pour Rez-de-chaussée et C pour Combles, par exemple.

## INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, entrent dans la catégorie des "installations classées" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruits, odeurs, altération des eaux, fumées, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

Une nomenclature précise les types d'installation soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

## INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Trois critères combinés doivent être retenus :

1 - L'installation doit avoir une fonction collective,

2 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,

3 - Le bénéficiaire d'un emplacement réservé doit avoir la capacité d'exproprier.

## LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

"Limite" : ligne qui sépare deux terrains ou deux territoires contigus.

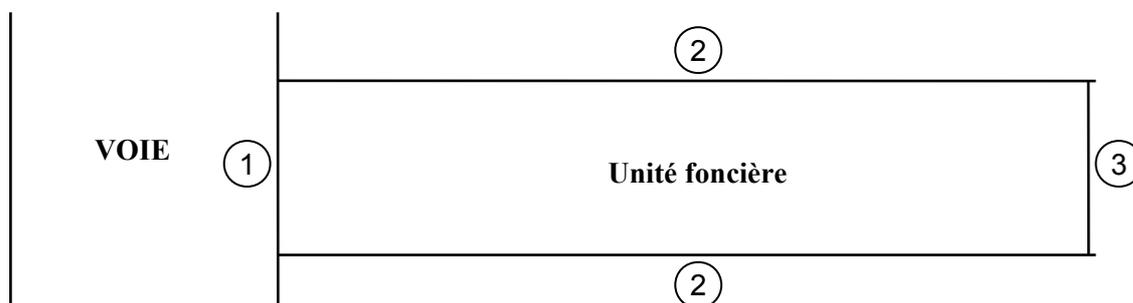
"Limite de l'unité foncière" : ligne qui sépare l'unité foncière des terrains l'entourant.

"Limite séparative de l'unité foncière" : cette expression est redondante, mais elle est

conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

Ainsi on distingue :

- les limites séparatives qui touchent une voie (2)
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie (3)
- la façade sur rue (1).



Les dispositions figurant au règlement du P.L.U. ne font pas obstacle à l'application du Code Civil et notamment à ses dispositions régissant les rapports de voisinage, ainsi qu'à l'ensemble des règles relatives au droit de propriété.

### LOTISSEMENT

Un lotissement n'est pas seulement une division de terrains soumise à autorisation. Il est aussi une opération d'aménagement consistant à équiper les terrains et à les vendre en vue de leur construction (locaux d'habitations, commerciaux ou industriels).

DANS QUELS CAS S'APPLIQUE L'AUTORISATION DE LOTIR ?

Selon la définition juridique, l'autorisation de lotir s'applique aux divisions faites en vue de l'implantation de bâtiments portant à plus de 2, le nombre de lots sur une période de moins de 10 ans (4 en cas de partages successoraux).

NE SONT PAS SOUMISES A AUTORISATION DE LOTIR :

Les divisions qui ne sont pas faites en vue de l'implantation de bâtiments (divisions et remembrements ruraux).

Les divisions régies par d'autres procédures du Code de l'Urbanisme (Associations Foncières Urbaines : zones opérationnelles d'aménagement).

Les divisions de faible importance (2 lots) soumises à la seule délivrance d'un certificat d'urbanisme.

### LUCARNE

Ouverture pratiquée dans le toit d'une maison.

### OPPOSABILITE AU TIERS

On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les utilisateurs du sol, qu'ils soient publics ou privés.

### ORDRE DES CONSTRUCTIONS

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être "discontinu" lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou "semi-continu", lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

### PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire permet de vérifier que chaque projet de construction satisfait aux exigences de bonne insertion dans l'environnement, de qualité architecturale et de desserte en équipements publics.

Le permis de construire est obligatoire :

- Pour toute construction à usage d'habitation ou non, même sans fondations.
- En cas de travaux ayant pour effet le changement de destination d'une construction existante.
- En cas d'adjonction de niveau supplémentaire.
- En cas de modification de l'aspect extérieur ou du volume d'une construction.

La décision est prise, de façon générale, par le Maire après instruction du dossier par les services retenus par la commune.

Le permis de construire est valable deux ans.

### PERMIS DE DEMOLIR

Dans certaines zones délimitées par le P.L.U., par souci de conserver le patrimoine architectural, un permis de démolir peut-être exigé.

### PLAFOND LEGAL DE DENSITE (P.L.D.)

Le plafond légal de densité est la limite au-delà de laquelle l'exercice du droit de construire est soumis à l'obligation pour le constructeur de verser à la collectivité une somme qui est calculée en multipliant la valeur du terrain par le nombre de mètre carré de plancher qui excède cette limite (R333-1).

### PLAN DE MASSE

Le plan de masse est un document qui représente en plan une enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non, ainsi que la hauteur des volumes bâtis et qui schématise les dessertes, les accès et la localisation des équipements publics.

### PREEMPTION

Voir "Droit de Prémption Urbain"

### REGIME FORESTIER

Le quart de l'espace forestier est soumis au régime forestier (en particulier les forêts de l'Etat et une grande partie des forêts communales).

L'Office National des Forêts (O.N.F.) en assure la gestion et perçoit 5 % des recettes encaissées.

### REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (R.N.U.)

Le Règlement National d'Urbanisme définit les règles générales d'urbanisme auxquelles l'autorité administrative peut recourir pour répondre aux demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol sur les territoires non couverts par un document d'urbanisme.

Il est inséré dans le Code de l'Urbanisme.

### REHABILITATION

Opération consistant en la mise aux normes d'habitabilité (apport d'installations sanitaires, d'installations de chauffage, d'ascenseurs, de logements anciens).

### RENOVATION URBAINE

Opération coordonnée de reconstruction d'un lot ou d'un quartier.

### RESERVE FONCIERE

Une réserve foncière est un terrain acquis, sans but immédiatement défini, par une collectivité publique (Etat, Département, Commune).

Les réserves foncières peuvent servir à l'urbanisation future ou à la conservation d'espaces libres.

### RESTAURATION IMMOBILIERE

Opération de mise en valeur d'un ensemble immobilier existant (la plupart des constructions existantes sont conservées).

### RETRAIT OU REcul

Distance entre une construction et une ligne déterminée (axe de voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies).

## RUINE

Restes d'une construction inhabitée et en état manifeste d'abandon et d'écroulement. Au titre du présent règlement, sera également considérée comme ruine, toute construction qui n'est plus soumise à la taxe d'habitation.

## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Cette servitude est instituée par accord amiable ou à défaut par décision judiciaire. Elle a pour effet l'interdiction de bâtir ou de dépasser une certaine hauteur lorsque le respect des dispositions d'urbanisme sur un terrain voisin l'exigent.

## SURFACE DE PLANCHER

Article R\*112-2

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## TERRAIN DE CARAVANES

Terrain réservé au stationnement des caravanes. Voir "caravanes".

## TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

## Annexes

- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.123-1-5.III.2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

### UNITE FONCIERE

Parcelle ou ensemble de parcelles jointives et appartenant à un même propriétaire.

### VELUX

Châssis ouvrant dans le plan de la toiture.

### VOIE PRIVEE COMMUNE

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

La zone d'aménagement concerté est une zone où la puissance publique, en règle générale, la collectivité locale, décide d'intervenir pour aménager ou faire aménager des terrains en vue de les urbaniser. La collectivité publique établit un programme d'équipements (écoles, espaces verts, voiries, etc...) dont la réalisation lui incombe ou sera mise le cas échéant à la charge de l'aménageur privé.

### ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRE (Z.A.D.) (définition modifiée).

La Zone d'Aménagement Différé est un périmètre à l'intérieur duquel une personne publique dispose pendant une durée de 6 ans d'un droit de préemption lors des mutations de terrains bâtis ou non.

La Z.A.D. permet à celle-ci d'acquérir des terrains pour des opérations d'intérêt public et de constituer des réserves foncières.

Voir aussi "Droit de Préemption Urbain"

## ANNEXE 5

### L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### DEFINITION

C'est l'ensemble du dispositif de collecte, de prétraitement, d'épuration et d'évacuation de toutes les eaux usées domestiques provenant des W.C., cuisine, salle de bains, buanderie d'un pavillon ou d'un immeuble d'habitation.

Une telle installation est obligatoire dans tous les cas où les eaux usées ne peuvent pas être dirigées dans un réseau d'égout aboutissant à une station d'épuration. Il faut la concevoir dès le début du projet de construction ou de restauration pour des raisons techniques et financières.

#### BUT

- Éviter la contamination des eaux d'alimentation afin de ne pas favoriser la propagation des maladies à transmission hydrique.
- Éliminer les nuisances provoquées par la stagnation d'eaux usées chargées en matières organiques (vue, odeurs, prolifération d'insectes).

#### PRETRAITEMENT DES EAUX USEES

Il sera le plus souvent assuré par une fosse toutes eaux dans laquelle se produisent des phénomènes physiques de décantation des matières lourdes, de séparation des graisses, et biologiques de liquéfaction des matières par des bactéries spécifiques.

La ventilation de cet appareil doit être assurée par un tuyau de diamètre 100 mm débordant au-dessus de la toiture (prolongement d'un tuyau de chute de WC par exemple).

La fosse "toutes eaux" ne constitue pas un moyen d'épuration à elle seule, mais prépare seulement les eaux usées en vue de leur épuration.

Les fosses dont la hauteur de liquide est inférieure à un mètre, ne sont pas autorisées.

#### EPURATION

Cette phase qui consiste à dégrader les matières organiques au moyen de micro-organismes fixées sur un support naturel (le sol) ou artificiel (dans le cas du filtre bactérien percolateur) et à éliminer la plupart des germes susceptibles d'engendrer des maladies, est obligatoire dans toutes les filières d'assainissement.

Elle peut, suivant les cas, être assurée par différents moyens :

- Tranchée d'infiltration à faible profondeur (30 ou 50 cm)
- Filtre à sable vertical non drainé
- Filtre à sable vertical drainé
- Terre d'infiltration non drainé
- Lits d'épandage à faible profondeur
- Filière compacte réglementaire (zéolithe)

Les filtres à cheminement lent, inefficaces et facilement colmatables, sont interdits.

#### EVACUATION

Le moyen d'évacuation est fonction de la filière d'assainissement choisie, laquelle est dictée par le contexte local (nature du sol, surface disponible, sensibilité du milieu récepteur). L'idéal est de réaliser à la fois l'épuration et l'évacuation par le même dispositif ; c'est le cas de l'épandage dans le sol.

Le puits perdu qui n'assure aucune épuration, et pollue les eaux souterraines, est interdit depuis de nombreuses années.

## ENTRETIEN

Il consiste essentiellement en la vidange de la fosse dans laquelle s'accumulent des matières non biodégradables qui, après un temps variable suivant le volume de l'appareil et son utilisation, réduisent sensiblement sa capacité utile, provoquant ainsi des pertes de matière non liquéfiées.

C'est pourquoi, il est bon d'interposer entre la fosse et le dispositif d'épuration, un préfiltre appelé également décolloïdeur ou contrôleur de fonctionnement, conçu pour se colmater lorsque les matières non suffisamment liquéfiées s'échappent de la fosse. Ce signal indique alors la nécessité de vidanger la fosse, opération qui doit être effectuée dès que les boues atteignent la moitié de la hauteur de l'appareil. A noter que plus la fosse sera grande, plus les vidanges seront espacées.

Les vidanges peuvent être effectuées par une entreprise spécialisée ou au moyen d'une tonne à lisier. Dans ce cas, l'épandage doit avoir lieu sur les terres labourables.

## ERREURS A EVITER LORS DE LA REALISATION D'UNE INSTALLATION INDIVIDUELLE D'ASSAINISSEMENT

- L'évacuation des eaux pluviales dans la fosse ou le dispositif d'épuration et d'évacuation des eaux usées ne peut être envisagée sans compromettre le bon fonctionnement de système. L'installation n'est pas dimensionnée pour recevoir de tels volumes d'eau qui, en outre, ne nécessitent aucune épuration. Il convient donc de les évacuer séparément.

- L'utilisation de drain type "agricole" pour assurer la diffusion des eaux usées dans le sol ou sur les lits filtrants (filtre à sable) est à proscrire. Ce type de drain qui comporte des trous de très faibles dimensions, se colmate facilement du fait de la nature des eaux à diffuser. De plus, il est conçu pour drainer l'eau du sol et non pour la diffuser. Il convient d'utiliser des matériaux rigides appelés tuyaux d'épandage, dont les trous ou les fentes ont une section d'au moins 5 mm dans leur plus petite dimension.

L'enfouissement trop profond et sans regard de visite des appareils, est inacceptable. Il faut placer les appareils à faible profondeur dans le sol et en tout état de cause, réaliser des tampons et des regards de visite au niveau du sol afin de pouvoir facilement localiser une éventuelle anomalie et assurer l'entretien nécessaire.

La zone d'épandage ou le filtre à sable doit être placé hors de toute zone de tassement. La surface peut être engazonnée, mais en aucun cas, il ne faut :

- que les véhicules transitent sur ce dispositif (risque d'écrasement des tuyaux d'épandage et de compactage des matériaux),
- y cultiver des légumes (danger de contamination),
- planter des arbres (les racines peuvent obstruer et perturber la pente des tuyaux d'épandage).

Les dispositifs d'entrée d'air ne peuvent pas remplacer les événements nécessaires à la ventilation des installations d'assainissement individuel décrits ci-dessus dans le paragraphe "Prétraitement des eaux usées".

*Pour tout renseignement, s'adresser au S.P.A.N.C. (service Public d'Assainissement Non Collectif) de votre commune ou de votre intercommunalité (Communauté de communes ou d'agglomération...).*

## Principe de mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement autonome :



## Constitution de la filière

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes de prétraitement, d'épuration et d'évacuation des eaux usées domestiques.

### Le prétraitement (1 sur le schéma)

Le dispositif reçoit l'ensemble des eaux usées de l'habitation (eaux vannes et eaux ménagères).

Il est effectué soit par :

- ☞ une fosse toutes eaux ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à boues activées ;
- ☞ une installation d'épuration biologique à cultures fixées.

A la sortie d'un prétraitement, l'effluent est simplement décanté et liquéfié et est encore chargé aussi bien en polluant organique qu'en germes pathogènes.

### L'épuration des effluents (2 sur le schéma)

Le traitement, en utilisant le sol, naturel ou reconstitué, permet d'assurer l'épuration des eaux usées grâce aux microorganismes qui s'y développent.

Il est réalisé prioritairement par tranchées d'épandage, installées dans le sol naturel. Cette filière assure une épuration satisfaisante des effluents prétraités et une dispersion efficace dans le sol.

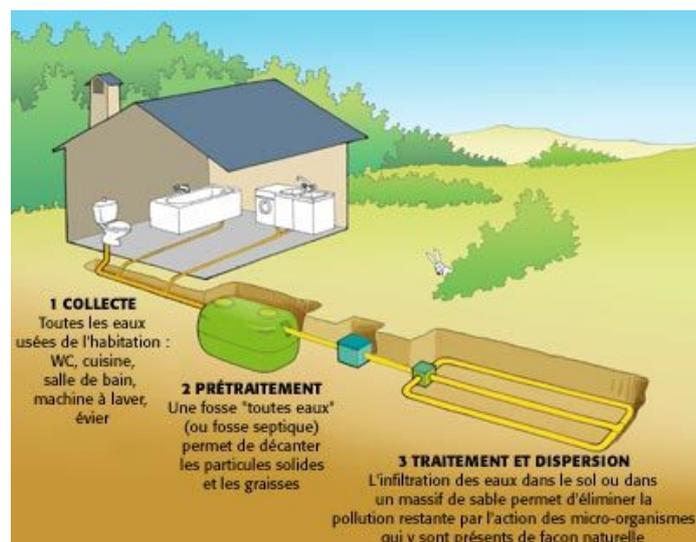
Lorsque les caractéristiques du site ne permettent pas l'installation d'un épandage souterrain par tranchées, il est fait appel à des dispositifs de substitution avant évacuation des eaux traitées dans le milieu superficiel (par exemple, un lit filtrant drainé).

### L'évacuation des effluents

Elle est effectuée :

- ☞ prioritairement dans le sol (la protection des eaux souterraines est assurée, sauf situation hydrogéologique particulière), (3 sur le schéma)
- ☞ exceptionnellement par rejet vers le milieu hydraulique superficiel. (4 sur le schéma)

Tout système ne répondant pas à ces règles de conception devra être soumis à dérogation préfectorale (Art. 12 de l'arrêté du 6 mai 1996).



Les filières utilisables sont fonction du type de sol (apte ou non à l'assainissement individuel, hydromorphie, remontées de nappe...). Le S.P.A.N.C. détermine la filière appropriée.

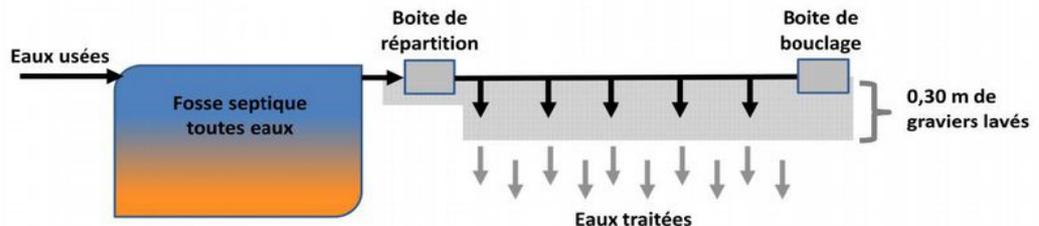
## Implantation du dispositif

Le dispositif d'assainissement doit être situé hors des zones destinées à la circulation et au stationnement de tout véhicule, hors cultures, plantations et zones de stockage de charges lourdes.

Il doit respecter une distance minimale de :

- 35 m par rapport à un puits ou tout captage d'eau potable ;
- 5 m par rapport à l'habitation ;
- 3 m par rapport à une clôture de voisinage ou un arbre.

## fosse et EPANDAGE SOUTERRAIN DANS LE SOL EN PLACE



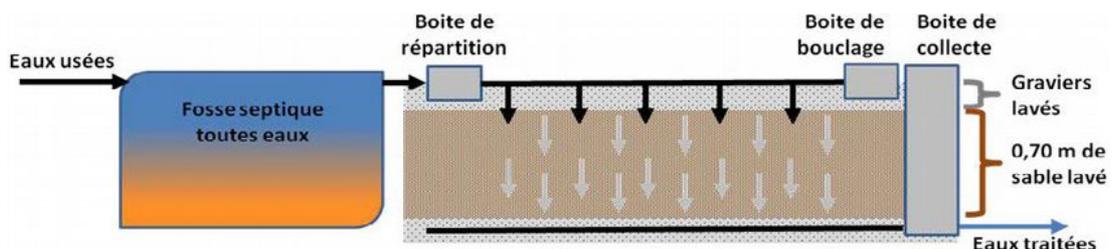
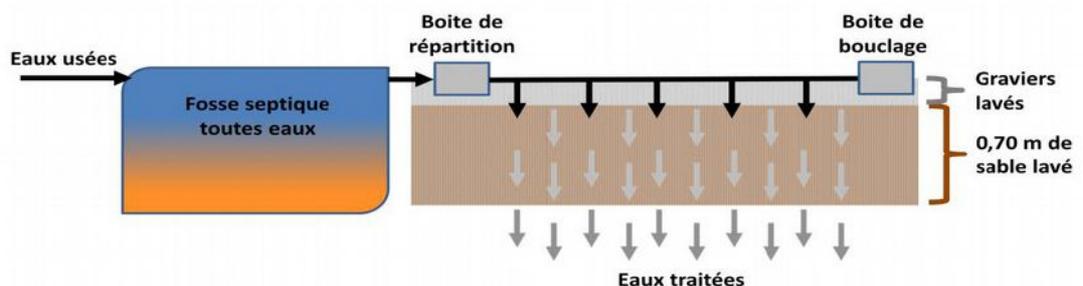
Nécessite un sol adapté au traitement et à l'évacuation des eaux usées (en particulier la perméabilité)

## fosse et EPANDAGE SOUTERRAIN DANS UN SOL RECONSTITUE (FILTRE A SABLE)

Plusieurs filières existent selon les cas :

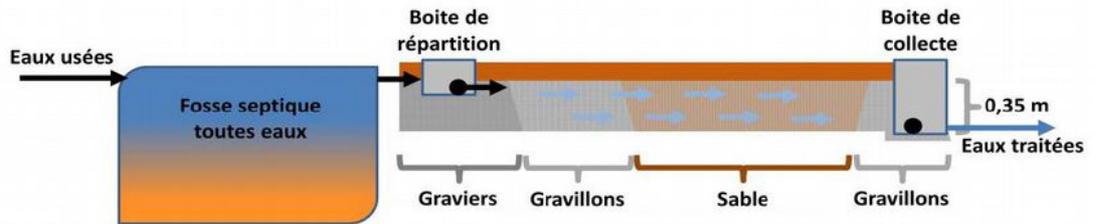
Cas rencontré	Filière adaptée
Cas 1 : le sol naturel a une perméabilité trop importante pour traiter les eaux usées	Lit filtrant vertical non drainé (« filtre à sable »)
Cas 2 : le sol naturel a une perméabilité insuffisante pour traiter les eaux usées	Filtre à sable vertical drainé
Cas 3 : le sol naturel a une perméabilité insuffisante pour traiter les eaux usées et la parcelle (pente, topographie...) ne permet pas l'implantation d'un filtre à sable vertical drainé (pas assez de pente pour atteindre l'exutoire)	Lit filtrant à flux horizontal

Lit filtrant vertical non drainé

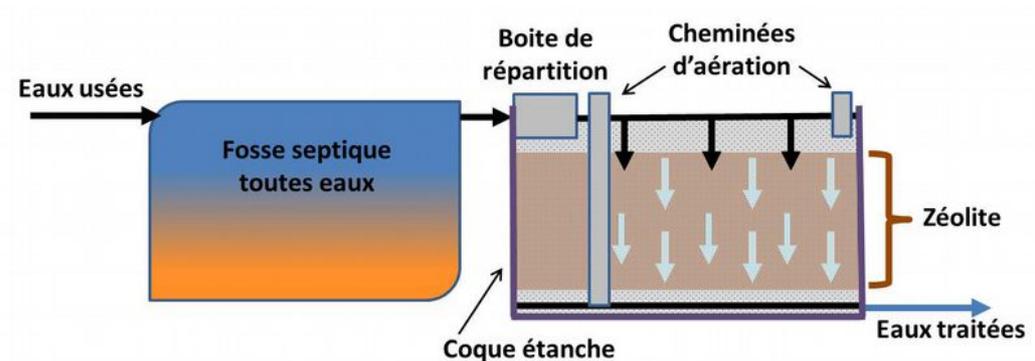


Filtre à sable vertical drainé

## Lit filtrant à flux horizontal

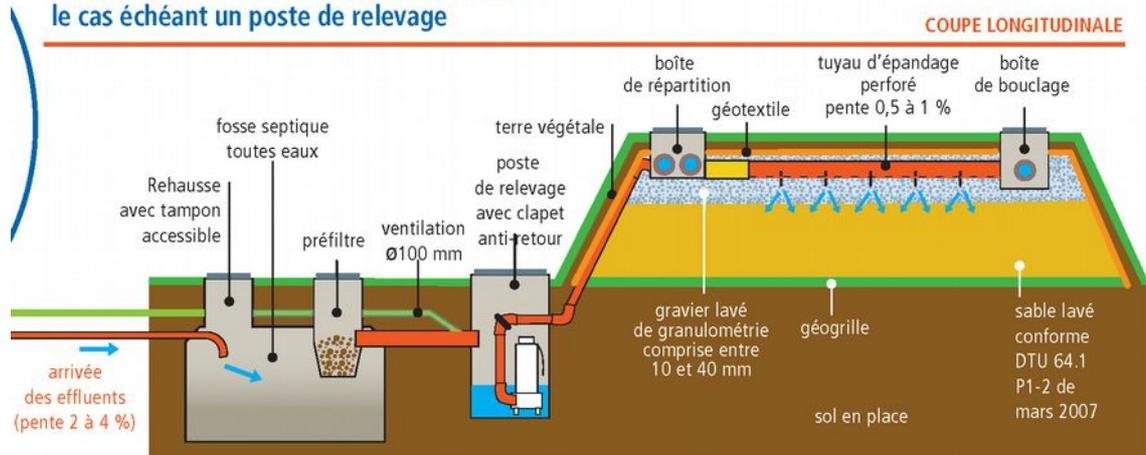


## FOSSE ET LIT FILTRANT DRAINE A FLUX VERTICAL A MASSIF DE ZEOLITE



## LE TERTRE D'INFILTRATION

Le tertre est totalement hors sol et nécessite le cas échéant un poste de relevage



Source : Agences de l'Eau RMC / Adour-Garonne / Loire Bretagne

## ANNEXE 6

## REGLEMENTATION SUR LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

**TITRE III : FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES PROGRAMMÉES ET DÉCOUVERTES FORTUITES****Chapitre 1er : Archéologie terrestre et subaquatique****Section 1 : Autorisation de fouilles par l'Etat.****Article L531-1**

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

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

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

**Article L531-2**

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

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

**Article L531-3**

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

Elles s'exécutent conformément aux prescriptions imposées par la décision d'autorisation mentionnée à l'article L. 531-1 et sous la surveillance d'un représentant de l'autorité administrative.

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

**Article L531-4**

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites au cours des fouilles. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément aux dispositions de l'article L. 621-7.

**Article L531-5**

L'autorité administrative peut, au nom de l'Etat et dans le seul intérêt des collections publiques, revendiquer les pièces provenant des fouilles autorisées en vertu de

l'article L. 531-1 dans les conditions fixées à l'article L. 531-16 pour la revendication des découvertes fortuites.

**Article L531-6**

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

- a) Si les prescriptions imposées pour l'exécution des recherches ou pour la conservation des découvertes faites ne sont pas observées ;
- b) Si, en raison de l'importance de ces découvertes, l'autorité administrative estime devoir poursuivre elle-même l'exécution des fouilles ou procéder à l'acquisition des terrains.

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

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

**Article L531-7**

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

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

**Article L531-8**

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure régie par les dispositions de l'article L. 531-5.

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

**Section 2 : Exécution de fouilles par l'Etat.****Article L531-9**

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception

toutefois des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

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

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

#### **Article L531-10**

Il est procédé, au moment de l'occupation, à une constatation contradictoire de l'état des lieux. Ceux-ci doivent être rétablis, à l'expiration des fouilles, dans le même état, à moins que l'autorité administrative ne poursuive le classement des terrains parmi les monuments historiques ou leur acquisition.

L'occupation temporaire pour exécution de fouilles donne lieu, pour le préjudice résultant de la privation momentanée de jouissance des terrains et, éventuellement, si les lieux ne peuvent être rétablis en leur état antérieur, pour le dommage causé à la surface du sol, à une indemnité dont le montant est fixé, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics.

#### **Article L531-11**

Le mobilier archéologique issu des fouilles exécutées par l'Etat lui est confié pendant le délai nécessaire à son étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, la propriété des découvertes de caractère mobilier faites au cours des fouilles est partagée entre l'Etat et le propriétaire du terrain suivant les règles du droit commun. L'Etat peut toujours exercer sur les objets trouvés le droit de revendication prévu aux articles L. 531-5 et L. 531-16.

#### **Article L531-12**

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

#### **Article L531-13**

A compter du jour où l'autorité administrative notifie au propriétaire d'un immeuble son intention d'en poursuivre l'expropriation, cet immeuble est considéré comme classé parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'y appliquent de plein droit. Ceux-ci cessent de s'appliquer si la déclaration d'utilité publique n'intervient pas dans les six mois qui suivent la notification.

Après la déclaration d'utilité publique, l'immeuble peut être classé sans formalités par décision de l'autorité administrative.

Pour la fixation de l'indemnité d'éviction due au propriétaire, il ne sera pas tenu compte de la valeur

des monuments ou objets qui pourraient être ultérieurement découverts dans les immeubles expropriés.

#### **Section 3 : Découvertes fortuites.**

##### **Article L531-14**

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

##### **Article L531-15**

Si la continuation des recherches présente au point de vue de la préhistoire, de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie un intérêt public, les fouilles ne peuvent être poursuivies que par l'Etat ou après autorisation de l'Etat, dans les conditions prévues au présent chapitre.

A titre provisoire, l'autorité administrative peut ordonner la suspension des recherches pour une durée de six mois à compter du jour de la notification. Pendant ce temps, les terrains où les découvertes ont été faites sont considérés comme classés et tous les effets du classement leur sont applicables.

##### **Article L531-16**

L'autorité administrative statue sur les mesures définitives à prendre à l'égard des découvertes de caractère immobilier faites fortuitement. Elle peut, à cet effet, ouvrir pour ces vestiges une instance de classement conformément à la législation sur les monuments historiques.

Les découvertes de caractère mobilier faites fortuitement sont confiées à l'Etat pendant le délai nécessaire à leur étude scientifique. Au terme de ce délai, qui ne peut excéder cinq ans, leur propriété demeure réglée par l'article 716 du code civil. Toutefois, l'Etat peut revendiquer ces découvertes moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou à dire d'experts. Le montant de l'indemnité est réparti entre l'inventeur et le propriétaire, suivant les règles du droit commun, les frais d'expertise étant imputés sur elle. Dans un délai de deux mois à compter de la fixation de la valeur de l'objet, l'Etat peut renoncer à l'achat. Il reste tenu, en ce cas, des frais d'expertise.

#### **Section 4 : Objets et vestiges.**

##### **Article L531-17**

Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à

propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

**Article L531-18**

Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à

partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

**Article L531-19**

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

## ANNEXE 7

## SÉCHERESSE ET CONSTRUCTION SUR SOL ARGILEUX :

### réduire les dommages



Les désordres aux constructions consécutifs à la sécheresse touchent plus de 75 départements. Ils présentent un coût élevé pour la collectivité et gênent de très nombreux habitants. Cependant l'ampleur de cette sinistralité et des indemnités peut être largement limitée par le respect des règles de construction et par la prise en compte des conditions géologiques locales.

En effet, le coût d'adaptation au sol, garant de la pérennité de la maison, est sans rapport avec les frais et les désagréments des désordres potentiels. C'est pourquoi agir pour la prévention est l'intérêt de tous.

**Vous êtes constructeur : votre responsabilité peut être engagée.** Même si la sécheresse était imprévisible, vous devez justifier d'avoir pris toutes les mesures utiles pour empêcher les dommages. La jurisprudence précise qu'un évènement relevant de la catégorie des catastrophes naturelles, au sens de la loi du 13/07/1982, ne constitue pas nécessairement pour autant un cas de force majeure exonératoire de la responsabilité des constructeurs.

En effet, les deux conditions posées par l'article L 125-1 du code des assurances sont " que la cause déterminante des dommages soit l'intensité anormale d'un agent naturel et que les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'aient pu empêcher leur survenance " (Cour de Cassation, CIV 1<sup>ère</sup> chambre 09/06/1998 et 07/07/1998, 3<sup>ème</sup> CIV 27/06/2001).

**Ensemble: mobilisés pour réduire les futurs dommages dus au retrait-gonflement.** Cette brochure présente des recommandations préventives pour réaliser des bâtiments neufs sur sol argileux. En les mettant en œuvre, vous limitez le risque de désordres. De plus, lorsque la commune sur laquelle vous construisez est dotée d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement, ces recommandations sont réglementaires et connues du grand public.

Les techniques de réparation des constructions endommagées par la sécheresse ne sont pas abordées ici.



Avec le soutien du secrétariat d'État au logement (DGPU) et en collaboration avec les représentants des professionnels du bâtiment, de l'assurance et de la géotechnique.



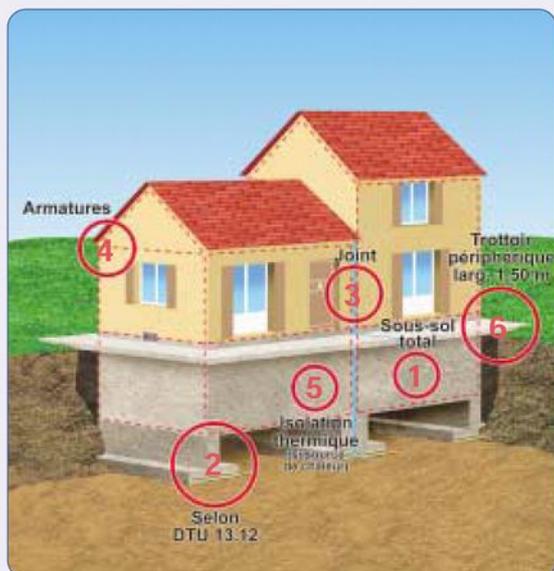
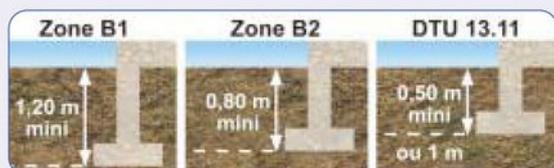
## Dispositions préventives : 2 cas

❶ Pour réaliser des maisons individuelles - hors permis groupé - en zones classées sensibles, le Plan de Prévention des Risques (PPR) retrait-gonflement prévoit la construction selon les missions géotechniques ou à défaut, le respect de dispositions constructives forfaitaires.

❷ Pour tous les autres projets de construction - hors bâtiments annexes non accolés et bâtiments à usage agricole - les missions géotechniques sont obligatoires afin d'adapter la réalisation en fonction des caractéristiques du sol.

### DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES FORFAITAIRES

Le PPR distingue deux zones réglementaires caractérisées par des niveaux d'aléa croissants. Dans ces zones, pour les maisons individuelles, les dispositions constructives forfaitaires se distinguent par les profondeurs minimales de fondation préconisées en l'absence d'étude de sol : 1,20 m minimum en zone B1 (aléa fort) et 0,80 m minimum en zone B2 (aléa moyen à faible) - sauf rencontre de sols durs non argileux. Les conditions de dépassement sont relatives à l'exposition à un risque exceptionnel ou à l'examen du fond de fouille.



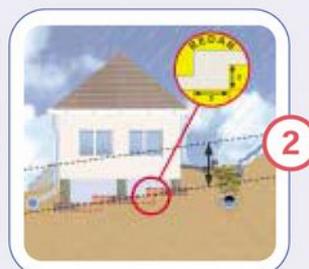
Avec ces profondeurs de fondations, il convient dans les deux zones de respecter les règles suivantes :

▪ Certaines dispositions sont **interdites**, telles que : exécuter un sous-sol partiel sous une même partie de bâtiment. Ⓢ Sous un sous-sol total, le sol d'assise est le même, ce qui limite le risque de tassement différentiel.



▪ Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :

- sur terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont, afin de garantir l'homogénéité de l'ancrage ; Ⓢ



- réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations du DTU 13.12 (Fondations superficielles) ;

- désolidariser les parties de construction fondées différemment au moyen d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; Ⓢ

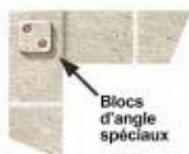


## DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES ADAPTÉES SELON LES MISSIONS GÉOTECHNIQUES

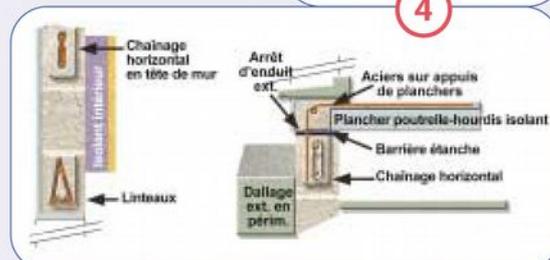
Le PPR préconise la réalisation de la maison individuelle à partir des missions G0 (sondages, essais et mesures) + G12 (exemples de pré-dimensionnement des fondations), définies dans la norme NF P 94-500.

OU

- mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs liaisonnés selon les préconisations du DTU 20.1 (4) - en particulier au niveau de chaque plancher ainsi qu'au couronnement des murs ; la continuité et le recouvrement des armatures de chaînage concourants en un même nœud permettent de prévenir la rotation de plancher. Ainsi, la structure résistera mieux aux mouvements différentiels ;



4



- adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total. La présence d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés est nécessaire pour assurer la transition mécanique entre le sol et le corps du dallage. Le dallage sur terre plein doit être réalisé en béton armé, selon les préconisations du DTU 13.3 ;
- prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol (5) ;
- mettre en place un trottoir périphérique et/ou une géomembrane d'1.50 m de large pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade. (6)

## DISPOSITIONS RELATIVES À LA VIABILITÉ ET À L'ENVIRONNEMENT

- Certaines dispositions sont **interdites**, telles que :
  - toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance inférieure à la hauteur adulte H (1 H pour les arbres isolés et 1,5 H pour les haies) sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ; (A)
  - le pompage dans une nappe superficielle à moins de 10 m de la construction ; (B)
- Certaines dispositions sont **prescrites**, telles que :
  - les rejets d'eaux usées en réseau collectif ou à défaut, un assainissement autonome conforme aux dispositions de la norme XP P 16-603, référence DTU 64.1. Les rejets d'eaux pluviales doivent se faire à distance suffisante de la construction ; (C)
  - l'étanchéité des canalisations d'évacuation et la mise en œuvre de joints souples aux raccordements ; (D)
  - le captage des écoulements superficiels - avec une distance minimum de 2 m à respecter entre la construction et la présence éventuelle d'un drain, mis en place selon le DTU 20.1 ; (E)
  - sur une parcelle très boisée, le respect d'un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres ou arbustes et le début des travaux de construction.



## SINISTRALITÉ ET OUTILS DE PRÉVENTION

### Phénomène naturel

Les variations de teneur en eau dans le sol induisent des variations de volume, à l'origine des tassements différentiels.

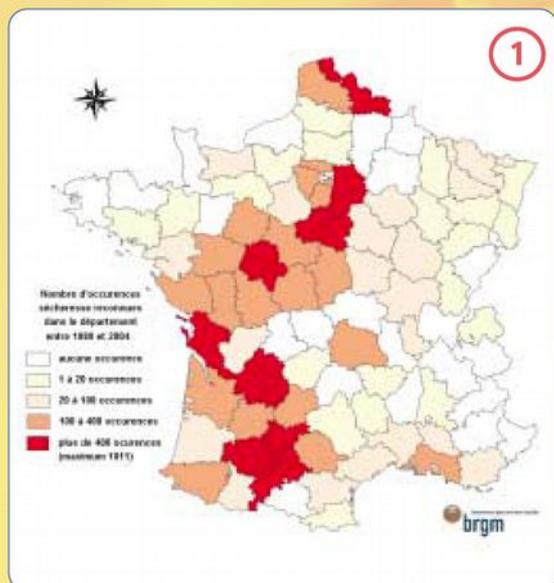
### Dispositions constructives vulnérables

L'exemple type de la construction sinistrée par la sécheresse est une maison individuelle, avec sous-sol partiel ou à simple rez-de-chaussée et avec dallage sur terre plein, fondée sur semelles continues, peu ou non armées, pas assez profondes (moins de 80 cm voire moins de 40 cm) et reposant sur un sol argileux, avec une structure en maçonnerie, sans chaînage horizontal. Ce type de structure ne peut pas accepter sans dommages de mouvements différentiels supérieurs à 2 mm/m.

### Sinistralité : combien et où?

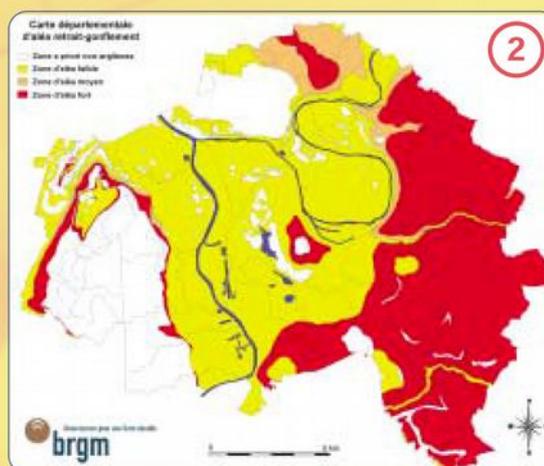
- Principales périodes de sécheresse : 1989/92 et 1996/97 - 5 000 communes dans 75 départements ; 2003 - 7 000 communes demandent leur classement en état de catastrophe naturelle. ①
- Coût global : 3,3 milliards d'euros de 1989 à 2002 hors coûts pris en charge par l'assurance construction.
- Coût moyen d'un sinistre : 10 000 €.

La sécheresse répétée, identifiée depuis 1976, a eu d'importantes répercussions sur le comportement de certains sols argileux et par voie de conséquence, de nombreuses constructions fondées sur ces terrains ont subi des dommages plus ou moins graves. C'est un phénomène peu spectaculaire, qui ne met pas en danger de vie humaine mais qui a touché 300 000 maisons entre 1989 et 2002.



### Qu'est-ce qu'une carte départementale d'aléa? ②

Un programme de cartographie de l'aléa retrait-gonflement est en cours sur une quarantaine de départements, les plus touchés par le phénomène. Établies par le BRGM, à la demande du ministère de l'Écologie et du développement durable et des préfectures, ces cartes départementales d'aléa, accessibles sur Internet (<http://www.argiles.fr>) au fur et à mesure de leur parution, visent à délimiter les zones qui sont susceptibles de contenir, dans le proche sous-sol, des argiles gonflantes et qui peuvent donc être affectées par des tassements différentiels par retrait, en période de sécheresse.



### Plans de Prévention des Risques (PPR): quelles contraintes?

À partir des cartes d'aléa, les PPR retrait-gonflement des argiles ont pour objectif de faciliter la prise en compte du risque au stade de la conception des projets de construction dans les communes les plus affectées par le phénomène. Comme indiqué en pages centrales, ils contiennent : des prescriptions constructives simples, des exigences réglementaires peu contraignantes et n'entraînent pas d'inconstructibilité ; des recommandations pour une gestion de l'environnement proche de la maison afin de limiter les mouvements différentiels dus aux variations hydriques.

#### Pour en savoir plus

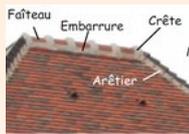
- *Qualité Construction*, n° 87 nov./déc. 2004, éd. AQC.
- *Sinistres liés à la sécheresse*, éd. CEBTP, 2001.
- *La construction économique sur sols gonflants*, P. Mouroux, P. Margron et J.-C. Pinte, *Manuels et Méthodes* n° 14, éd. BRGM, 1988.
- *Guide de la Prévention Sécheresse et Construction* ministère de l'Écologie et du développement durable, éd. La documentation française, 1993.

#### Sites Internet

- <http://www.qualiteconstruction.com>
- <http://www.prim.net>
- <http://www.brgm.fr>
- <http://www.argiles.fr>
- <http://www.mrn-gpsa.org>



# CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES URBAINES ET PAYSAGÈRES



## Cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères

L'objectif du présent Cahier de Recommandations Architecturales, urbaines et Paysagères n'est pas de normaliser le territoire de la commune en se surimposant au règlement du P.L.U., mais de permettre une sensibilisation du plus grands nombres aux enjeux de l'aménagement et de la construction, et de sensibiliser le public sur les grandes thématiques abordées ici.

En ce sens, le présent CRAUP constitue une aide qui permettra aux différents porteurs de projets, institutionnels, privés ou aménageurs de respecter au mieux le cadre communale, dans une perspective élargie.

Ce cahier de recommandations porte plus particulièrement sur les thématiques suivantes :

1. L'intégration au site et à la topographie
  - Principes généraux : densité, mixité
  - Configuration du site
  - Extensions, percements
  - Toitures, lucarnes
  - L'intégration des projets agricoles
2. Le parcellaire et le dialogue avec les espaces publics
3. La performance écologique des constructions
4. La gestion des eaux pluviales et de ruissellement
5. Les essences végétales, les haies

## L'intégration au site

L'accueil de nouveaux habitants représente un enjeu important pour la vie d'une commune. Il se fait souvent en ayant recours au lotissement d'habitation. Cet outil d'aménagement, trop souvent utilisé de manière basique, donne naissance à un type de quartier très stéréotypé, grand consommateur d'espace.

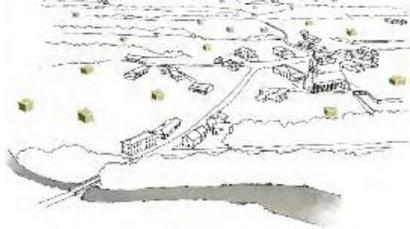
Les habitations sont implantées selon un rythme identique, sur des parcelles aux formes et aux surfaces trop similaires. Ce modèle est reproduit sur tout le territoire sans réflexion préalable, quels que soient l'identité du lieu et les paysages concernés, entraînant une banalisation du territoire.



### Éviter la dispersion de l'urbanisation

La maison individuelle représente la forme d'habitat la plus largement répandue. Cette forme d'urbanisation est consommatrice d'espace et génère souvent un surcoût pour la collectivité, notamment lorsqu'il faut étendre les réseaux jusqu'à ces nouvelles habitations. Il est souhaitable, lorsque cela est possible, de favoriser les implantations nouvelles dans la continuité du bâti ancien, en essayant de s'inspirer de ce qui existe en matière d'implantation et d'orientation.

#### Étalement non souhaitable



entre eux. Ce sont des supports de promenade, de découverte, d'échappée vers le territoire rural et d'accès aux randonneurs. Ils permettent aussi de séparer les différents flux de circulation, notamment les piétons et les voitures.

### Diversifier les modes d'habitat

Chaque commune est un groupement d'individus aux statuts sociaux variés et d'âges différents. Si l'on souhaite accueillir ou maintenir une population, il faut pouvoir lui offrir ce qu'elle cherche. Une étude de ses besoins est souhaitable si l'on veut déterminer la taille et le type de logement que la commune devra créer ou rénover.

#### Densité recommandée



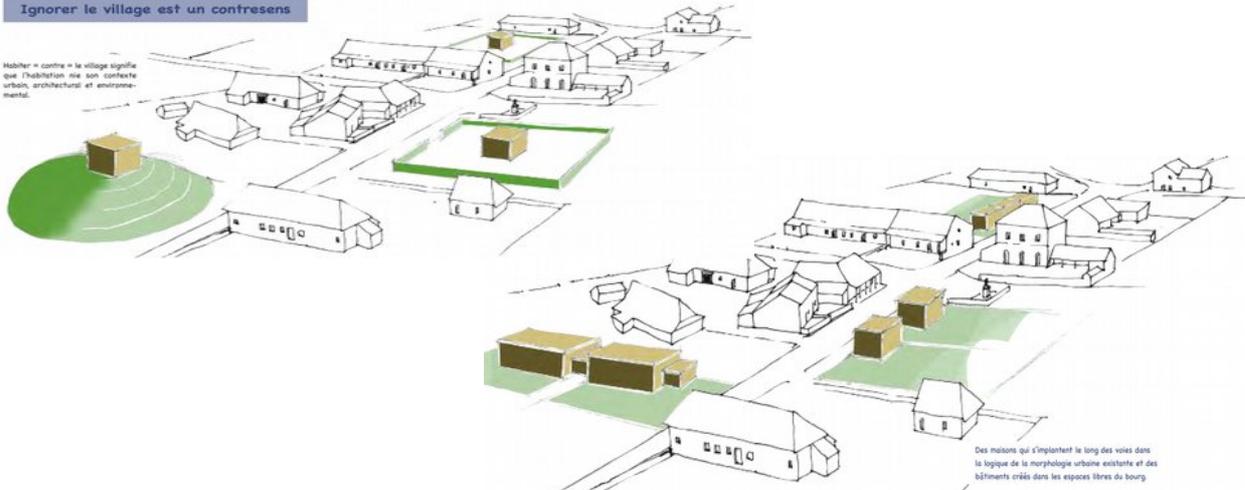
Parallèlement, la dispersion de l'urbanisation est source d'investissements conséquents pour la collectivité : il va falloir au minimum relier les nouvelles habitations à l'eau potable et à l'électricité, voire au gaz de ville, au réseau d'eaux usées... Enfin, le mitage excessif du bâti est consommateur d'espace ; l'impact négatif sur le paysage est direct et influera à terme sur l'attractivité générale du territoire.

### Préserver et développer les liaisons

Il faut tirer parti du réseau de chemins qui sillonnent le bourg. Partout où cela est possible, il faut favoriser les solutions de continuité et de mise en relation des cheminements

#### Ignorer le village est un contresens

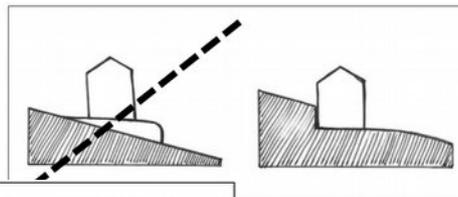
Habiter « en centre » le village signifie que l'habitation nie son contexte urbain, architectural et environnemental.



## L'implantation par rapport à la topographie, au site et au relief

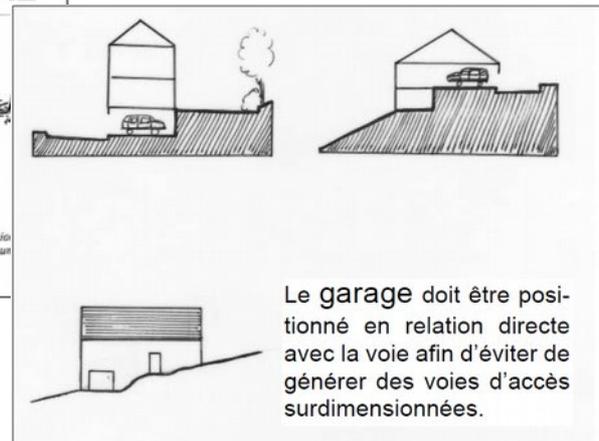
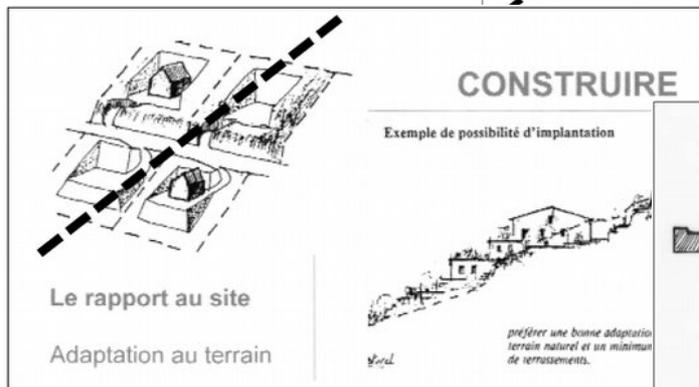
Il est conseillé de construire sa maison de sorte qu'elle soit au mieux intégrée au site et de veiller à observer le paysage environnant que ce soit par les vues proches ou par les vues lointaines.

La maison que vous construisez n'est pas un château dont l'environnement est utilisé pour créer un nouveau site aménagé à part entière au sein duquel il est le centre de tous les regards. Bien au contraire, votre maison fait partie d'un environnement qu'il faut respecter et dans lequel il faut s'insérer au mieux. Rien ne sert donc de créer des mouvements de terrains inutiles ou des talus au sommet duquel la petite maison sans qualité architecturale va se trouver ridicule et prétentieusement mise en valeur.



Choisir un terrain, c'est apprécier les avantages et les inconvénients d'un contexte particulier.

Une implantation réussie est un gage de qualité pour la maison.



En évitant de la déformer en remblai et déblai, la pente doit être utilisée comme un atout qui permet d'accéder à différents niveaux de la maison, de créer diverses terrasses.

## Réaliser une extension

L'évolution des besoins de la vie quotidienne nécessite parfois l'agrandissement de l'habitat initial.

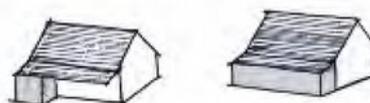
Vous devez considérer ces ajouts comme faisant partie intégrante de l'ensemble du bâtiment. Le nouveau volume doit se concevoir en harmonie avec les proportions du bâtiment initial.

L'extension d'un bâti ancien est une opération délicate. Le prolongement dans le même plan de façade ou de toiture pose des problèmes de raccord de matériaux et risque de déséquilibrer l'ensemble du bâti.

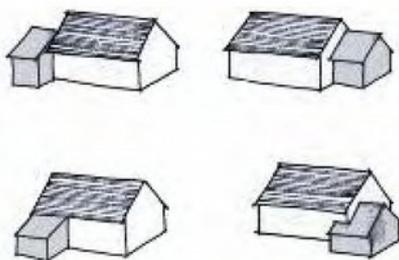


Préférez allonger le bâtiment et répartir le volume sur toute la largeur du pignon.

Vous pouvez créer une galerie ou fermer l'existante en partie ou totalement.



Évitez d'ajouter des volumes trop petits et décalés.



Respectez les pentes du toit et du sevron (débord de toit).

Principes à respecter :

- Affirmer des volumes indépendants implantés en avant ou en retrait
- 2 alternatives en terme de styles : prolongement du style et matériaux traditionnels ou rupture contemporaine et matériaux nouveaux

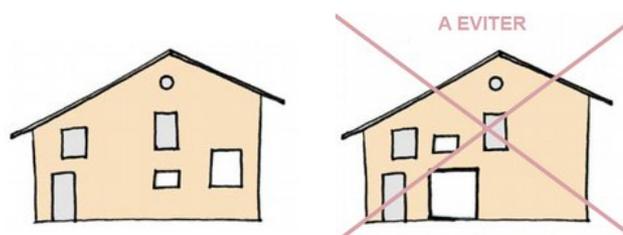
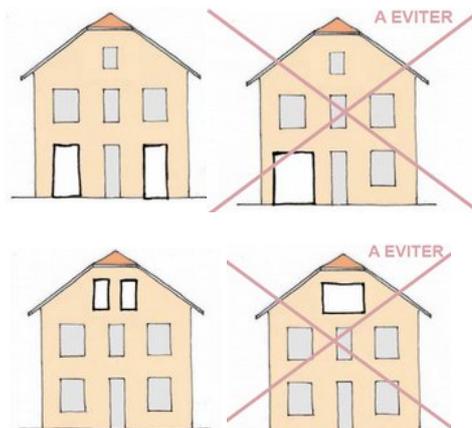
## Percer ou modifier une ouverture

### Cas d'une façade ordonnancée

- aligner les nouvelles ouvertures avec les anciennes
- reprendre le gabarit des anciennes ouvertures
- maintenir la symétrie de la façade
- Encadrement : un travail différentiel de l'enduit (frotté fin plus épais et de colorimétrie- ne pas chercher à recréer un ordonnance- différente) pourra prolonger ou simuler lesment encadrements de baies anciennes

### Cas d'une façade non ordonnancée

- équilibrer la façade par la position et la dimension des nouvelles ouvertures



## Toitures

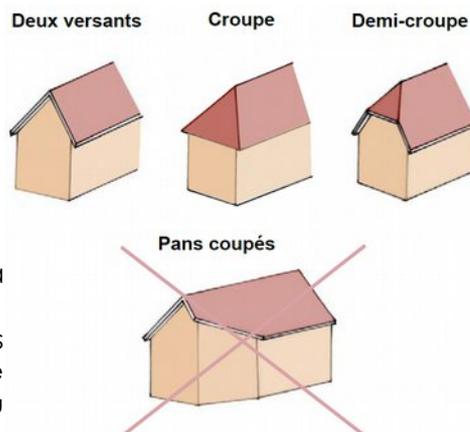
### PRECONISATION GENERALE

#### A PRIVILEGIER

- Pente des versants comprise entre 35° et 45°
- Toiture deux pans
- Croupe ou demi-croupe
- Tuiles en terre-cuite, plates ou mécaniques

#### A EVITER

- Toiture avec pans coupés qui viennent rompre la volumétrie
- Formes de toitures correspondant à des modèles architecturaux régionalistes en rupture avec l'architecture locale : maison île-de-France, maison normande ou bretonne, "villa" provençale...



## Les lucarnes

### A PRIVILEGIER

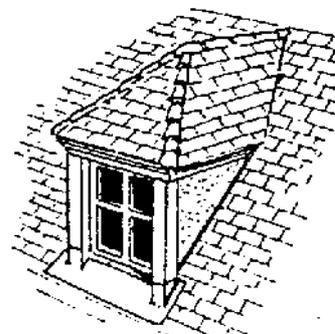
La lucarne est une baie aménagée dans un toit pour éclairer ou aménager des combles.



lucarne à deux pans  
dite jacobine,  
ou à cheval

Il existe une grande variété de lucarnes. Le type traditionnel correspond à la lucarne capucine ou jacobine. Elle se caractérise par son alignement sur le même plan que la façade.

La création de lucarnes nouvelles devra reprendre une typologie similaire. La mise en oeuvre devra être soignée et légère : ce sont souvent les finitions grossières qui altèrent la qualité des lucarnes (bande de rive, tuile de rive, taille de tuile trop grosse...).



lucarne à croupe,  
dite capucine

#### A EVITER

- Les effets de «surcharge» dans le traitement
- Un retrait de la lucarne par rapport à la façade
- Les lucarnes de type rampant, rentrant, chien-assis, oeil de boeuf, etc.



Lucarne rampante

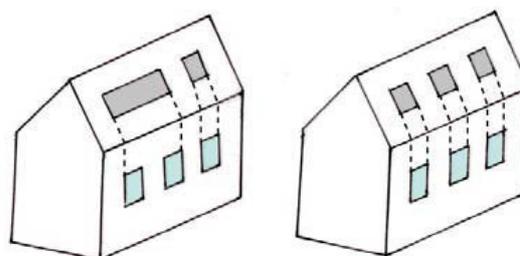
## Dans le cas d'une réhabilitation

### Comment ajouter des fenêtres de toit ?

L'aménagement de combles impose parfois le percement de fenêtres de toits (velux).

Principes à respecter :

- s'aligner avec les fenêtres de façade
- respecter une forme plus haute que large
- suivre la colorimétrie de toiture pour les stores
- inscrire le velux dans le plan de toiture : modèles non débordants
- éviter de cumuler plusieurs styles et formes



## Bâtiments agricoles<sup>1</sup>

La grande qualité des paysages ruraux témoigne de l'attention qui a toujours été portée à l'entretien des patrimoines bâti et naturel qui les constituent. Elle contribue fortement à l'économie touristique des territoires. C'est également un facteur d'attractivité et de bien-être pour les habitants.

### Les caractéristiques du territoire

#### Le paysage et les sols

- Nature des sols
- Relief
- Orientation (exposition, vents dominants)
- Végétation locale
- Techniques de plantation locales : bosquets, haies hautes, haies taillées basses, arbres isolés, alignements...
- Ruisseaux, rivières, mares, fossés de drainage, zones humides...
- Routes et chemins principaux du territoire
- Points de vue intéressants

#### Le bâti local

- Matériaux utilisés localement
- Volume habituel des bâtiments dans le secteur
- Couleurs des anciens bâtiments : repérer les teintes des toitures, des enduits, de la pierre locale...
- Proximité du village

Comme pour une construction "ordinaire", l'implantation d'un volume agricole nécessite la prise en compte et l'analyse du contexte environnant.

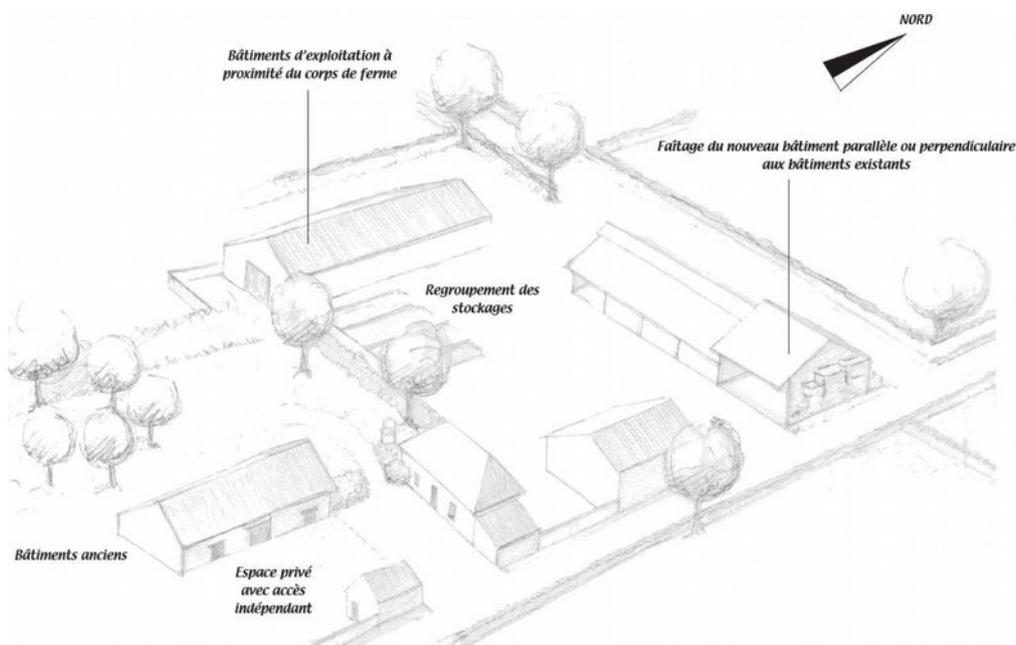
#### La parcelle envisagée

- Proximité de l'exploitation et des pâturages/terrains
- Situation vis-à-vis du bourg ou des habitations
- Routes et chemins d'accès possibles
- Possibilités de viabilisation, proximité des réseaux
- Orientation de la parcelle
- Bâtiments existants, leurs caractéristiques (volumes, couleurs, orientation...)
- Végétation en place et son intérêt
- Topographie, présence de zones humides, usage actuel de la parcelle
- ...

### Une implantation adaptée

Un nouveau bâtiment s'implante souvent à proximité d'autres constructions, parfois dans l'exploitation même, ou sur une parcelle isolée. Une organisation du site est, la plupart du temps, déjà en place.

Comment implanter le nouveau bâtiment pour préserver, réorganiser ou créer des espaces fonctionnels ?  
Comment profiter de l'existant pour inscrire le bâtiment dans la continuité du paysage bâti et végétal ?  
Quels espaces se réserver pour de futures extensions ?



- En assurant la cohésion du nouveau bâtiment avec le bâti existant L'implantation du nouveau bâtiment à proximité du corps de ferme assure la cohésion avec le bâti. L'accessibilité entre les bâtiments est ainsi facilitée. De plus, le nouveau bâtiment est protégé des intempéries par les bâtiments existants, et vice-versa. De même, lorsque la construction d'une nouvelle habitation est prévue, il faut penser à sa cohérence avec l'exploitation.

<sup>1</sup>(Source : CAUE71)

- En tenant compte de la disposition des bâtiments existants  
La direction du faitage du nouveau bâtiment, parallèle ou perpendiculaire aux bâtiments existants, permet une continuité entre eux. L'agencement cohérent des bâtiments conditionne la fonctionnalité des espaces.
- En profitant de la végétation existante La végétation permet de rattacher le bâtiment au milieu environnant (espace enherbé, lisière d'un boisement, haie...) et d'alléger son volume. Arbres et arbustes offrent une protection contre les intempéries.

### Insertion dans le relief

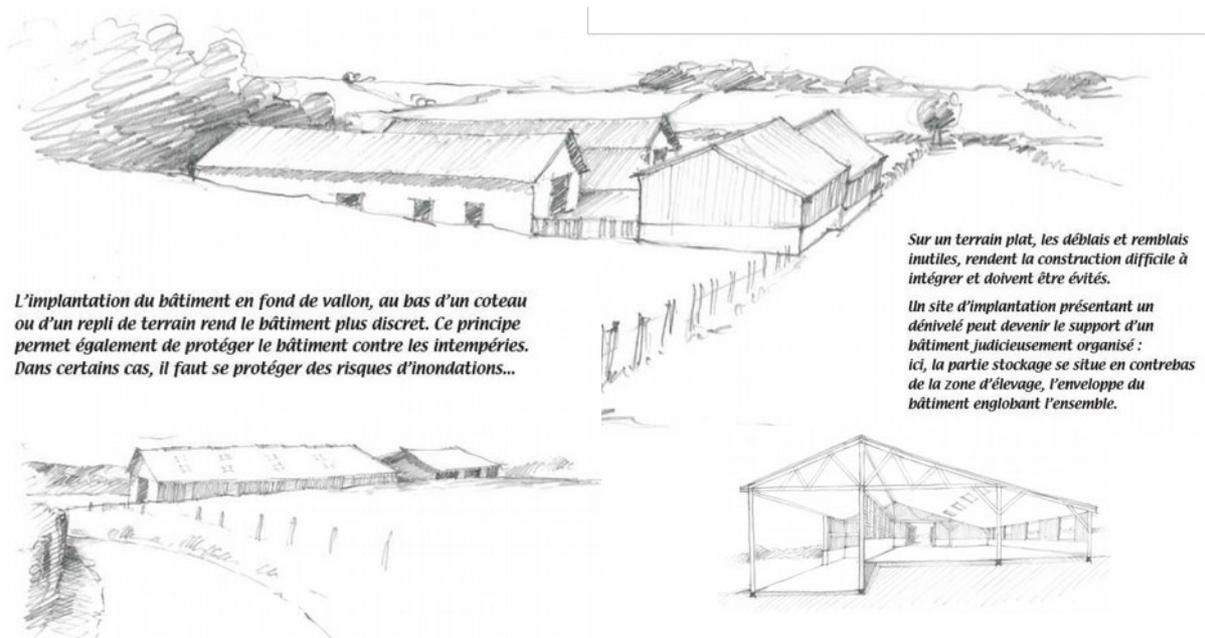
Des plans de bâtiment peuvent vous être proposés au début de votre réflexion. Ces plans-types ne prennent pas forcément en compte le site d'implantation, ses caractéristiques et votre façon de travailler...

Quelles sont les précautions à prendre en terrain plat ?

Pour un terrain en pente, à quel(s) niveau(x) vaut-il mieux poser l'assise du bâtiment ?

Comment bien inscrire son bâtiment dans le relief tout en réduisant les coûts de terrassement ?

Quelles adaptations sont possibles pour le volume du bâtiment, en fonction de ses usages ?



*L'implantation du bâtiment en fond de vallon, au bas d'un coteau ou d'un repli de terrain rend le bâtiment plus discret. Ce principe permet également de protéger le bâtiment contre les intempéries. Dans certains cas, il faut se protéger des risques d'inondations...*

*Sur un terrain plat, les déblais et remblais inutiles, rendent la construction difficile à intégrer et doivent être évités.*

*Un site d'implantation présentant un dénivelé peut devenir le support d'un bâtiment judicieusement organisé : ici, la partie stockage se situe en contrebas de la zone d'élevage, l'enveloppe du bâtiment englobant l'ensemble.*

### Orientation du bâtiment

L'implantation d'un bâtiment doit répondre à des impératifs techniques liés à son orientation par rapport au soleil et aux vents dominants. Elle est déterminante pour le maintien des animaux en bonne santé et la durabilité du bâtiment dans le temps.

Comment gérer orientation du bâtiment, plantations et insertion dans le relief ?

On parle beaucoup d'énergies renouvelables. Quelles sont les possibilités qui s'offrent à moi pour l'exploitation ?

À quoi peuvent servir des capteurs solaires ?

En cas de bâtiment semi-ouvert, une bonne orientation permet de profiter de la luminosité naturelle, notamment d'un ensoleillement maximal en période hivernale. Il s'agit aussi de protéger les animaux et le bâtiment des intempéries ainsi que des vents dominants. Dans la mesure du possible, l'ouverture doit donc être orientée vers le sud-est.

En cas de stabulation fermée, une orientation des longs pans à la perpendiculaire des vents dominants assure une bonne ventilation du bâtiment en profitant de l'effet naturel du vent.

Des arbres-tiges ou bosquets d'arbustes permettent de protéger le bâtiment des vents et des pluies.

Il faut trouver un compromis entre une bonne insertion dans le relief et une bonne orientation par rapport au soleil et aux vents dominants.

Un bâtiment bien exposé permet aussi d'utiliser l'énergie solaire pour produire de l'eau chaude (intéressant notamment pour les élevages laitier et caprin) et/ou de l'électricité avec des panneaux photovoltaïques.

Ne pas oublier la récupération des eaux de pluie, si précieuses pour le nettoyage des bâtiments, les traitements, l'arrosage, pour abreuver les animaux.

### **Volumes, matériaux et systèmes constructifs**

Loin d'être aisée, la composition d'un bâtiment résulte notamment de choix pertinents intégrant volumes, systèmes constructifs et matériaux. Chaque élément (accès, ouvertures, structure, lumière, ventilation...) doit être réfléchi pour lui-même et de manière cohérente avec l'ensemble du bâtiment qu'il constitue - et avec l'aide d'un professionnel...

Quelle forme donner au bâtiment pour qu'il soit le mieux proportionné possible, pour qu'il corresponde à « l'échelle du lieu » ?

Comment atténuer visuellement le volume d'un vaste bâtiment ?

Comment adapter le volume d'un bâtiment au site, tout en conservant sa fonctionnalité ?

Pour quel système constructif opter ?

Comment permettre de futures extensions ?

L'évolution de mon bâtiment sera - t'elle possible ?

- Réfléchir au rapport avec le bâti existant

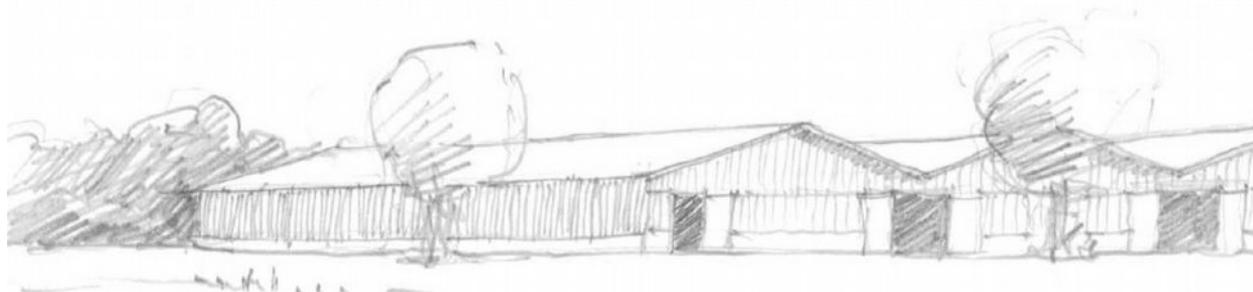


***Le gabarit d'un nouveau bâtiment prend toute son importance à proximité de bâtiments anciens, voire d'un bourg.***

- Il faut essayer de composer un effet d'ensemble avec les bâtiments alentour, en travaillant sur les rapports entre hauteur, longueur et largeur. Mieux vaut éviter les effets de contraste avec les constructions proches.

- Penser un bâtiment en plusieurs volumes. Aujourd'hui, les techniques constructives sont performantes. Les systèmes par travées permettent d'adapter facilement les formes et les volumes des bâtiments, suivant le site et les nécessités fonctionnelles. Le volume total se trouve souvent réduit et permet une diminution des coûts de la construction et d'entretien.

*Scinder un bâtiment imposant en plusieurs volumes permet d'atténuer son impact.*



- Associer des bâtiments aux volumes différents

Ce système doit faciliter le transfert entre deux unités fonctionnelles : entre stabulation et stockage, ou entre salle de traite et fromagerie, par exemple. Le volume le plus imposant est ainsi souvent atténué visuellement.



*Sens du faîtage, orientation, hauteur et gabarit inspirent ici le nouveau bâtiment par rapport à l'ancien, établissant alors un sens des proportions entre eux.*

- Rester cohérent dans l'évolution d'un bâtiment

Les extensions successives d'un bâtiment doivent former un ensemble cohérent, tant au niveau des volumes que des échelles.

## La toiture

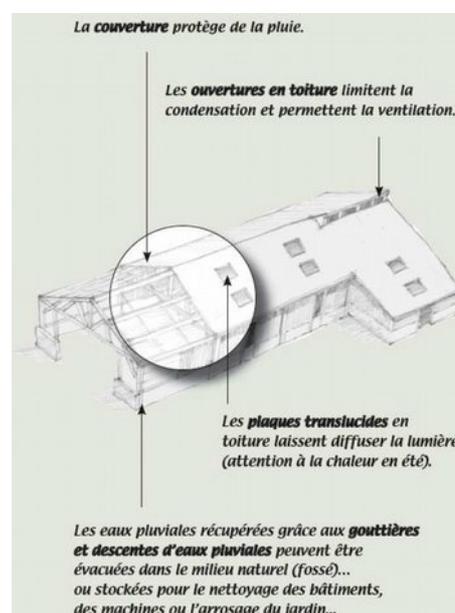
Dans nos paysages souvent vallonnés, les bâtiments sont perçus au premier abord par leur toiture et leur volume. Tout en respectant les besoins intérieurs, la pente de toiture ainsi que la couleur, se rapprocheront le plus possible de celles des bâtiments traditionnels ; on essaiera ainsi de créer un lien avec le bâti existant.

### La couverture

Une toiture plus sombre que les murs (comme c'est traditionnellement le cas), éventuellement débordante du côté des façades « principales », permet d'asseoir visuellement le bâtiment.

Les tons ocre-rouge à brun (se rapprochant de la tuile...) sont les mieux adaptés aux pays utilisant la tuile..., tandis que les tons bleu-gris sont à privilégier pour se rapprocher de l'ardoise. Un matériau d'aspect mat doit être préféré à un matériau réfléchissant, trop repérable.

L'utilisation d'un seul type de matériau facilite la mise en œuvre et est indispensable pour garantir une cohérence de l'ensemble.



## Les façades

### Le soubassement

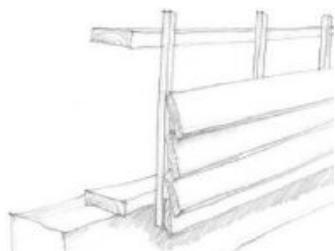
Les parties basses sont plus soumises à la détérioration que les parties hautes, protégées par le rebord du toit. Le soubassement doit résister à l'humidité des sols, aux éclaboussures et aux chocs. Sur le plan sanitaire pour les bâtiments d'élevage, il faut protéger les animaux des courants d'air sur une hauteur de deux mètres.

Il n'existe pas de proportion généralisable pour la hauteur d'un soubassement, le bâtiment devant être considéré dans son ensemble. De plus, un soubassement n'est pas obligatoirement identique pour l'ensemble du bâtiment : un mur peut poursuivre le soubassement pour marquer un changement d'usage par exemple ou une volonté de varier l'esthétique du bâtiment.



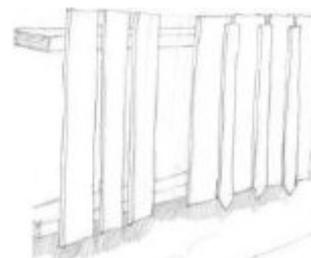
Le soubassement pourra être en bois (couvre-joint) ou en parpaings enduits. Les enduits peuvent adopter des tons ocres, rappelant la couleur de la pierre. Attention aux couleurs trop claires (blanc) qui risquent de trop contraster avec le bardage et les couleurs locales.

Hormis le soubassement, les façades sont la plupart du temps composées de bardage fixé sur l'ossature du bâtiment.



Les tons mats permettent de se rapprocher des couleurs dominantes du bâti et du paysage environnant. Attention aux teintes réfléchissantes.

Des finitions simples à mettre en œuvre, au niveau du linteau et de la pointe du pignon par exemple, enrichissent l'architecture du bâtiment.



## Aménagement des abords

Les abords participent pleinement à l'image de l'exploitation dans son ensemble, qu'elle soit en entrée de bourg, dans un hameau, ou reculée dans les prés. Leur traitement permet de mettre en valeur les bâtiments et de bénéficier de lieux de travail organisés et agréables.

Les aménagements doivent être envisagés dès le début de la réflexion, au risque de se retrouver avec un vrai champ de bataille... ou des espaces ingérables !!! Une nouvelle construction est souvent l'occasion de réfléchir à l'organisation des abords de l'exploitation existante...

Quelle est l'entrée principale à mettre en valeur, importante pour l'image de l'exploitation ?

Comment utiliser les accès et la végétation existante ? Quels sont les accès aux bâtiments (animaux, véhicules, personnes...)?

Comment disposer les fosses, les stockages..., de façon à trouver un compromis entre les aspects pratiques et esthétiques ?

Quels matériaux utiliser pour les chemins, cours et abords ?

Où planter pour ne pas gêner les manœuvres et d'éventuelles extensions, les usages qui vont être établis ?

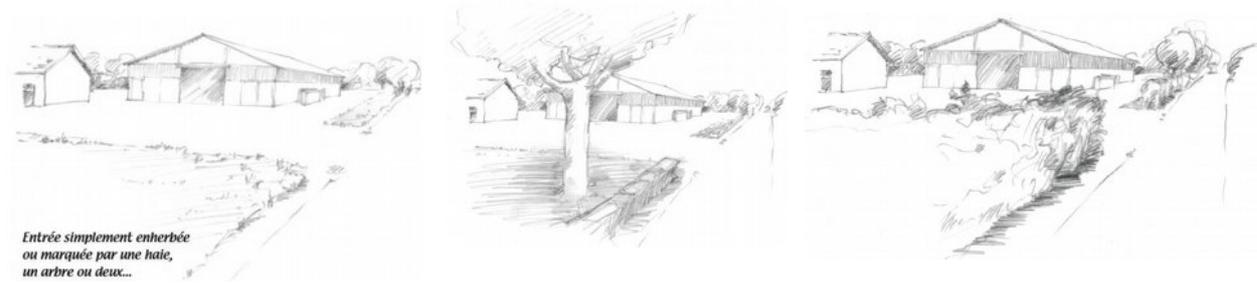
Pour ne pas trop s'imposer dans le paysage, comment assurer l'intégration de la future construction ?

## Accès et entrées de l'exploitation

Le traitement de l'entrée est important pour la perception de votre exploitation. Inspirez-vous des éléments qui composent le paysage avoisinant : une haie taillée ou libre peut se poursuivre de part et d'autre du chemin d'accès, un arbre isolé peut servir de point de repère vu de loin,

une simple clôture agricole peut souligner le tracé du chemin...

La simplicité est souvent un gage de réussite !



### Chemins et cours de ferme

Les chemins et cours permettent les déplacements entre les bâtiments, les routes et chemins à proximité, les stockages, voire la maison d'habitation et les lieux d'accueil du public. Ils doivent être stables, bien tracés et bien « drainés », adaptés au type de circulation (troupeau, matériel agricole, voiture, public...).

Au risque de se retrouver avec de vastes espaces minéraux uniformes, rien ne sert de surdimensionner chemins et cours. Ils doivent être proportionnés aux véhicules, aux bâtiments et aux besoins. Limiter les surfaces étanches facilitera l'écoulement des eaux.

Plus un chemin s'adapte au relief naturel, plus l'entretien en sera facilité. Les coûts, l'impact des terrassements et les risques de ravinement seront réduits.

Les revêtements de sol adopteront de préférence un effet naturel : les sols stabilisés à la chaux sont les plus adaptés : agrégats de provenance locale, associés à un liant calcaire, sable argileux ou liants hydrauliques à base de chaux. Quel que soit le revêtement utilisé, le chemin doit être bien drainé pour assurer sa pérennité. Une légère pente assure une bonne évacuation des eaux de ruissellement et un bon maintien de la partie utile. Les fossés doivent être bien dimensionnés, placés en pied de talus s'il y a un dénivelé.

### Stockages et silos

Les stockages ont souvent un fort impact visuel : silos d'ensilage (utilisation de pneus), silos à grains, fosses, fumières... Mieux vaut penser dès le départ à l'intégration de ces éléments. Sans oublier que l'emplacement doit être fonctionnel par rapport aux bâtiments et aux circulations, voici quelques idées pour faciliter leur intégration :

- Des emplacements à exploiter

Le terrain peut offrir certains avantages : terrain en pente, espace protégé par des bâtiments, peu visible depuis la route, un bâtiment qui ne sert plus, une haie existante...

- Des plantations qui contribuent à leur intégration

Les arbres et arbustes peuvent contribuer à limiter les nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs...) et constituer des écrans contre le bruit et le vent. Ils peuvent aussi être un atout sur le plan de la sécurité, notamment pour les fosses : repérage visuel, protection des accès.

- Un aspect entretenu et soigné

Les dépôts de matériaux (ferrailles, plastiques, palettes) et déchets divers, souvent provisoires, sont en attente d'évacuation périodique. Leur impact visuel peut être atténué en les regroupant et en les dissimulant en partie derrière un muret, une palissade, une haie... Les herbes hautes et les talus seront régulièrement fauchés.

## Végétation

En plein bocage, en secteur plus boisé ou dans les plaines, la végétation sert souvent de trait d'union entre le paysage et les constructions. Un bosquet, un arbre isolé, une haie atténuent et structurent les volumes imposants.

Les haies et les arbres jouent un rôle agronomique important : ils maintiennent les sols, facilitent l'infiltration de l'eau et limitent ainsi l'érosion. Ils protègent du vent, des intempéries et apportent une ombre appréciable l'été, tant pour les hommes, les animaux, que pour les bâtiments. Le choix de plusieurs essences favorise l'installation et la vie de nombreuses espèces végétales et animales. Lorsqu'une attaque parasitaire surgit, cette biodiversité permet aux plantes de se défendre. Les haies monospécifiques sont plus facilement fragilisées et risquent de dépérir dans leur ensemble.

Les végétaux participent activement à l'ambiance des espaces et du paysage vus depuis la rue ou la route : fleurs, fruits, feuillages, écorces marquent la succession des saisons.

Les conifères sont moins adaptés à nos paysages et s'avèrent moins aptes à protéger du vent.

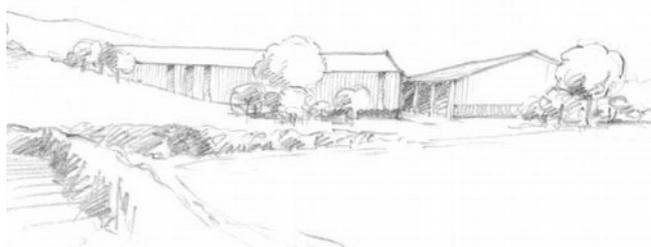
La plantation doit être prévue suffisamment éloignée par rapport aux bâtiments, en prenant en compte la taille des végétaux à l'état adulte, de façon à éviter des tailles trop fréquentes à court et moyen terme, ainsi que l'accumulation de feuilles dans les chéneaux...

Parfois, la création de talus est nécessaire. Pour maintenir les terres, plusieurs solutions s'offrent à vous : la création de murs de soutènement ou enrochements, parfois coûteux, ou la plantation. Cette dernière limitera rapidement l'érosion.

### Quelques idées de végétaux

Choisir des essences locales variées favorisera la reprise, une croissance rapide et limitera les attaques parasitaires. Pour éviter la monotonie, plusieurs types de végétaux peuvent être associés : arbres, arbustes, plantes vivaces hautes ou plus basses.

En voici une liste succincte, qui pourra peut-être vous aider dans vos choix (à adapter suivant votre type de sol et l'exposition).



*La végétation peut atténuer le volume d'un bâtiment.*

Pour les haies Amélanchier Aubépine, Charme, Cornouillers mâle et sanguin, Érable champêtre Fusain d'Europe Merisier des oiseaux Noisetier, Saules des vanniers, marsault, ou pourpre, Viorne obier...

Pour les arbres

Chêne, hêtre, arbres fruitiers, érable, saule, tilleul...

Quelques plantes vivaces à effet, sans grand entretien : Véronique, lysimaque, iris, valériane, marguerite, sédum, hémérocalle...

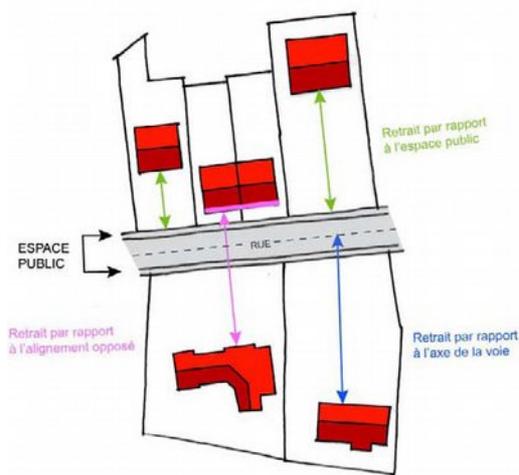
## Le parcellaire et le dialogue avec les espaces publics

**L'implantation d'une construction par rapport à l'emprise publique** participe à la définition de la forme urbaine et donc à l'identité du site ou du quartier.

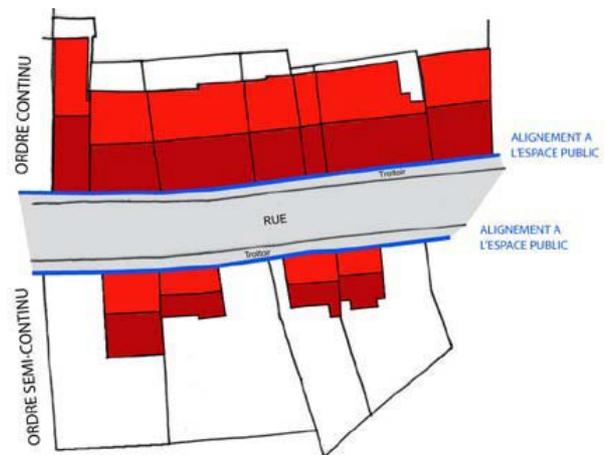
Par emprise publique, on entend :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation
- Les chemins ruraux
- Les places publiques
- Les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension des dites voies et places
- Les trottoirs et stationnements (hors propriétés privées)

L'implantation en retrait



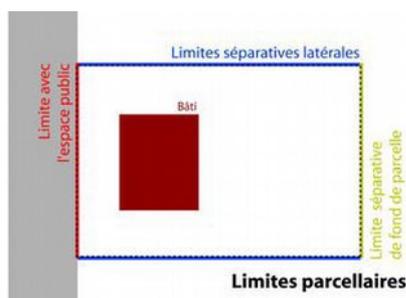
L'implantation à l'alignement



Cette disposition permet d'élargir la perspective de la rue en créant ainsi une aération du tissu urbain.

L'objectif poursuivi par cette règle est de créer un effet de resserrement marquant une urbanisation plus dense ou une centralité.

**Les limites séparatives** désignent l'ensemble des limites parcellaires des propriétés. Il existe deux types de limites séparatives (hors limites de l'espace public vu précédemment) :



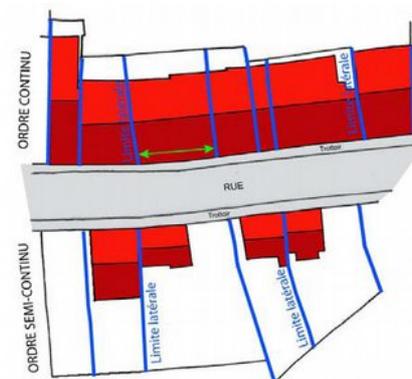
- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui séparent deux propriétés et qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Le règlement du P.L.U. peut préconiser l'implantation des constructions suivant deux

principes :

- L'implantation en retrait des limites séparatives
- L'implantation en limite ou ordre continu

L'implantation en limite permet de créer un effet de front bâti et donne une image plus urbaine. Combiné à des parcelles étroites, il permet une meilleure efficacité foncière et une densification du bâti (maisons jumelées, en bande...).



La forme des parcelles permet une meilleure valorisation du foncier, tant au niveau global (urbain) qu'au niveau privé.

Répondre aux aspirations de chacun d'accéder à la propriété tout en s'inscrivant dans une gestion collective économe de l'espace et plus généralement des ressources naturelles nécessite de construire plus dense.

Densifier ne doit pas pour autant être vécu comme une perte d'espace pour le jardin. Construire sur des parcelles plus petites tout en préservant une qualité de vie et une intimité est possible !

Cela demande de repenser l'organisation du bâti, l'implantation des constructions, la distribution intérieure des pièces... En un mot, il s'agit de promouvoir de nouvelles formes urbaines.

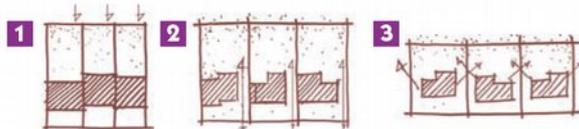
### Pour y parvenir, il est nécessaire d'adapter les règles d'urbanisme :

- Une implantation à l'alignement des voies (ou avec un léger recul) permet ainsi de bénéficier d'une profondeur de jardin plus importante



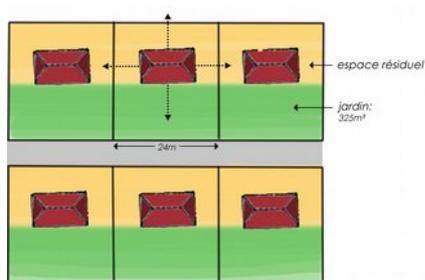
- 1 Implantation à l'alignement qui permet de bénéficier de toute la profondeur du jardin
- 2 Implantation avec un léger recul. Un recul de 5 m est demandé devant le garage pour conserver une place de stationnement devant la maison
- 3 Recul systématique de 5 m

- Une implantation en limite séparative ou avec un faible recul pour accéder au jardin permet de créer une intimité



- 1 L'implantation sur les deux limites séparatives constitue un front bâti donnant une certaine qualité et tranquillité en coeur d'îlot
- 2 L'implantation sur une seule limite séparative permet de réduire la largeur et confère plus d'intimité tout en maintenant un accès depuis la rue au jardin
- 3 Une implantation isolée du bâti par rapport aux limites séparatives demande une largeur suffisante et multiplie les vis à vis

### Parcelles de lotissement de forme

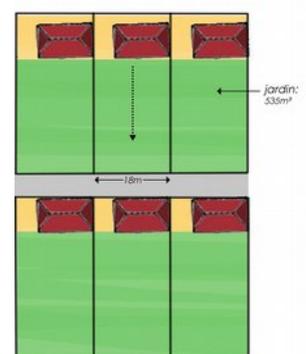


fonctionnel est plus réduit.

globalement carrée "classiques", avec construction en milieu d'unité foncière L'espace privé

### Parcelles étroites plus allongées avec

constructions à proximité ou sur l'alignement de la voie – l'espace qu'il est possible de mettre en valeur est plus grand et fonctionnel. Cette disposition permet en outre la mise en place d'un linéaire bâti donnant un effet plus urbain.



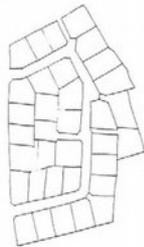
## L'organisation parcellaire générale

Chaque type d'organisation parcellaire débouche sur un modèle urbain bien spécifique.



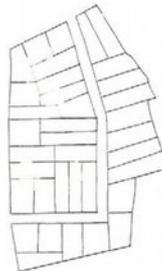
### Hypothèses:

- Tracé fictif d'un lotissement classique en sortie de bourg
- Parcelle à surface de lot constantes



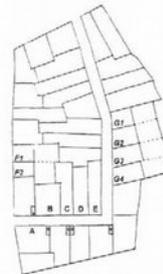
### Découpage classique

Des parcelles carrées nécessitant 400 m<sup>2</sup> de voirie. Un tracé tortueux pittoresque visant à rompre la régularité des lots



### Scénario 1:

La voirie est régulière, la variété est mise dans les lots. 1/3 reste classique, 2/3 adoptent une proportion allongée. 3 lots sont ainsi gagnés.



### Scénario 2:

Les limites séparatives du plan précédent sont plus imbriquées: les vues traversent moins l'îlot. Les solutions architecturales sont plus variées.



### Scénario 3:

La mixité se prépare en réservant des emplacements appropriés.

**Lot A** : Collectif

**Lot B** : activité non nuisante

**Lot C** : Commerce / zone de contact avec le bourg du village

## L'organisation du bâti

La réflexion sur l'organisation bâtie permet d'aboutir à des formes urbaines radicalement différentes. Le fait de favoriser la mitoyenneté et la diversité des situations, on favorise la densité et on diminue les situations de vis-à-vis tout en favorisant la mise en place de cœurs d'îlots et d'un espace public plus organisé.



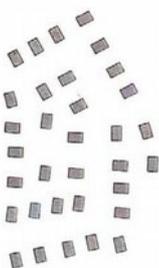
### Position classique

Chaque maison est sous le regard de 8 voisins. Tout est identique et donc difficile à s'approprier



### Hypothèses:

- Tracé fictif d'un lotissement classique en sortie de Bourg
- Manipulation de la position des constructions



### Scénario 1:

En rendant les maisons mitoyennes deux à deux, les situations se diversifient. Moins de vis-à-vis.



### Scénario 2:

Tendre vers une organisation plus urbaine en panachant maisons isolées et mitoyennes. Le cœur d'îlot s'aère, se privatise et permet des extensions.



### Scénario 3:

Structurer un espace public par des volumes d'habitat collectif. L'individuel locatif se prête à une architecture plus urbaine et des lots moins conventionnels (densité pertinente pour la desserte par les TC)

## Les performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

### La performance écologique et environnementale des constructions

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique, ainsi que de la HQE (cf encadré ci-contre). Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au maximum des éléments favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables. Il faut savoir qu'une maison bien orientée et bien gérée permet de réduire de 34% les besoins énergétiques, et une maison bioclimatique de 65 % !

Les recommandations suivantes s'appuient sur une adaptation aux données climatiques générales de la commune mais chaque projet devra savoir s'adapter aux caractéristiques propres du site choisi (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

La gestion de l'énergie a pour objectif une meilleure efficacité énergétique, c'est à dire réduire à la source à la fois la quantité et la qualité de l'énergie nécessaire pour un même service. Comme le met en avant la RT 2005 (cf ci-contre), la performance énergétique d'un bâtiment repose sur deux volets distincts mais souvent liés :

- la maîtrise de la consommation (quantité d'énergie consommée) : au moment de la conception (isolation, ventilation, isolation du réseau et du ballon d'eau chaude, réduction de la distance stockage-puisage, prises audiovisuelles commandées par un interrupteur en entrée...) mais aussi et surtout à l'usage (lampe basse consommation, fermeture des volets, électroménager de classe A...)

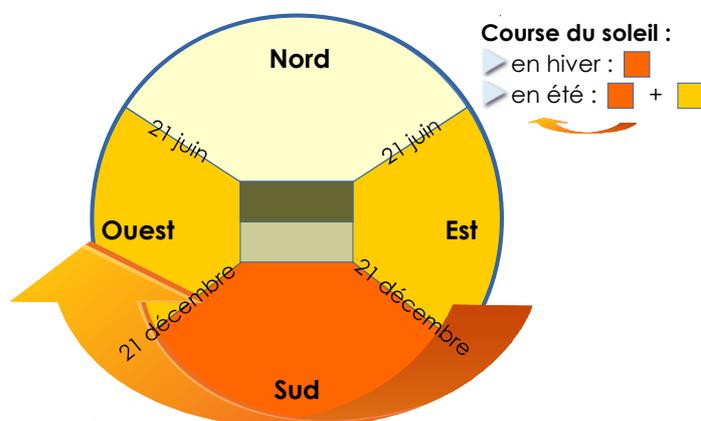
- les modes de production (qualité de l'énergie consommée) : favoriser les modes de productions d'énergies renouvelables

### Optimiser l'ensoleillement

Comment profiter au maximum de l'ensoleillement l'hiver tout en s'en protégeant l'été ?

- Façade sud de surface maximale (à mettre en adéquation avec le souci de compacité du bâtiment permettant de limiter les pertes d'énergie)
- Façades nord, est et ouest réduites
- Pare-soleil : la hauteur importante du soleil en été permet de se protéger du soleil assez facilement par des pare-soleils mobiles (volets, stores) ou fixes (passée de toit, casquette, treille végétalisée, plantations caduques)

Confort thermique des constructions



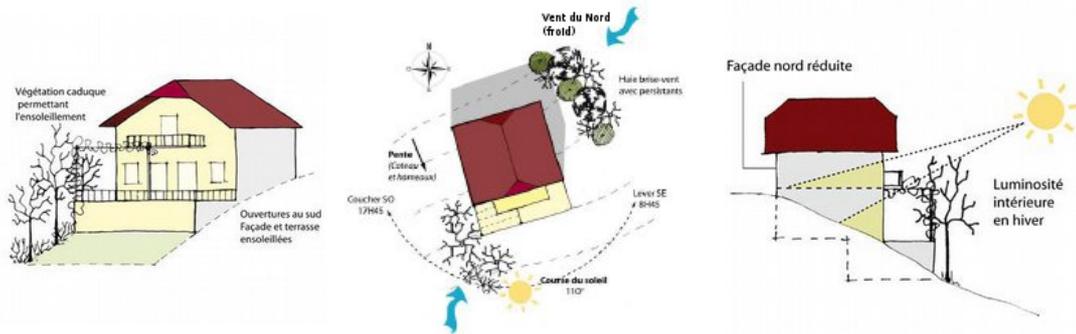
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pourra être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

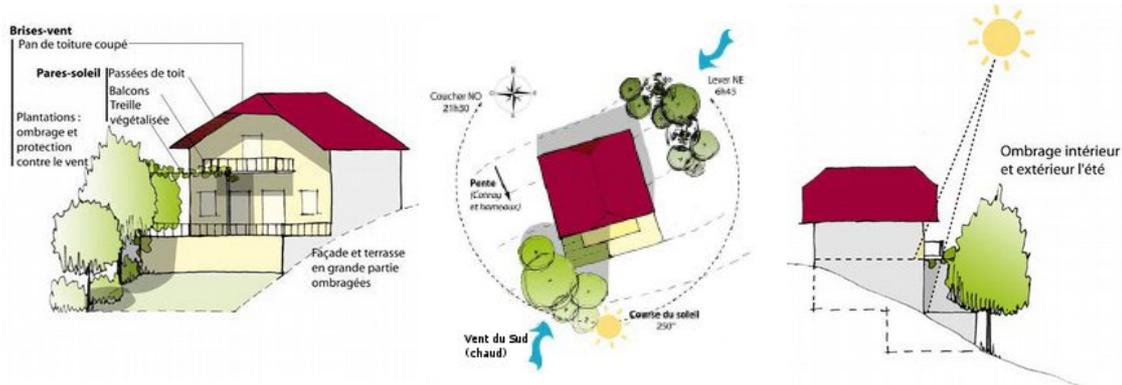
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la

mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## HIVER



## ETE



## Utiliser des modes de productions d'énergies renouvelables

Le contexte climatique actuel (effet de serre, réchauffement climatique...) corrélié à une augmentation constante de l'électricité et des énergies fossiles incite fortement à privilégier les énergies renouvelables. Le solaire présente des potentialités évaluées à 3,6-3,8kWh/m<sup>2</sup>/jour. La position optimale d'un panneau solaire correspond à une orientation sud et à une inclinaison de 40 à 50°. L'intégration des panneaux au sein de l'architecture du bâtiment est recommandée : toit, mur, détail architectural...

Le solaire thermique permet de chauffer directement l'eau ou l'air intérieur. Le chauffe-eau solaire nécessite l'installation de moins de 1m<sup>2</sup> de panneaux solaires par personne (entre 0.6 et 0.75 m<sup>2</sup>) et couvre jusqu'à 70% des besoins en eau chaude sanitaire.

Autres techniques de chauffage solaire passif : le plancher solaire direct permet de chauffer 100 à 150 m<sup>2</sup> de plancher à partir de 10 à 12 m<sup>2</sup> de panneaux solaires. La serre des maisons bioclimatiques et les murs capteurs sont également des modes de chauffage de la maison à partir de l'énergie solaire.

Le solaire photovoltaïque produit de l'électricité. Pour couvrir les besoins d'une famille, il induit des surfaces de panneaux plus importantes que le chauffe-eau solaire et est donc plus onéreux. Il permet cependant une totale autonomie énergétique. De plus, les réglementations thermiques imposent à EDF le rachat de l'électricité en surproduction.

**Pour les projets d'ensemble (collectifs, lotissements...)**

**L'étude des masques**

Afin de préserver l'ensoleillement des riverains et d'optimiser celui des futurs logements, une étude des masques devra être réalisée. Elle comprend :

- un relevé des masques existants (relief, bâti, végétation...)
- un tracé des masques créés par le (les) bâtiment(s) en projet

Tracé des masques en hiver pour un lotissement à Tourcoing. Source : La Conception bioclimatique - J.P. Oliva

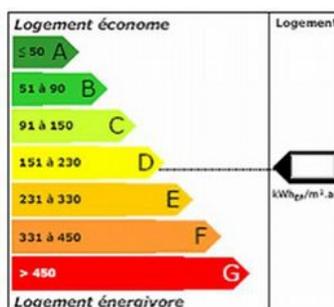
Hauteur angulaire du soleil selon les saisons (Latitude 45°) : à 12h, il est à 71° en été et à 23° l'hiver

## La performance énergétique des constructions

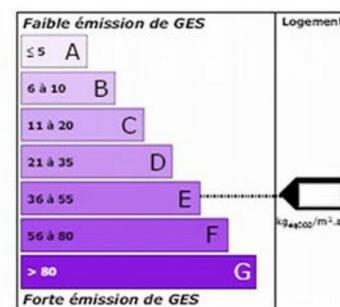
La Réglementation Thermique a pour objectif, tout comme les précédentes réglementations thermiques, de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs qu'ils soient pour de l'habitation (résidentiel) ou pour tout autre usage (tertiaire).

Elle impose un diagnostic de performance énergétique pour tous les logements mis à la vente ou à la location. Le diagnostic comprend également un volet évaluant l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, ce qui correspond à la «qualité» des énergies utilisées.

Cette évaluation incite par conséquent à l'utilisation d'énergies renouvelables.



Etiquette de classement énergétique du logement



Etiquette de classement des émissions de gaz du logement

### Les réglementations demain :

- RT 2012 : 50 Kwh/m<sup>2</sup>/an

- RT 2020 : logements passifs ou énergie positive moins de 15 Kwh/m<sup>2</sup>/an

Afin de favoriser la performance écologique des constructions, et l'usage d'énergies renouvelables dans les constructions :

Les constructions et installations s'efforceront dans la mesure du possible de :

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

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

privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité, prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition...).

À titre d'indication, les coûts pour 100 kWh sont de :

- 3,53 euros pour du bois (2009)
- 8,32 euros pour le gaz naturel (2010)
- 15,18 euros pour l'électricité. (2009)

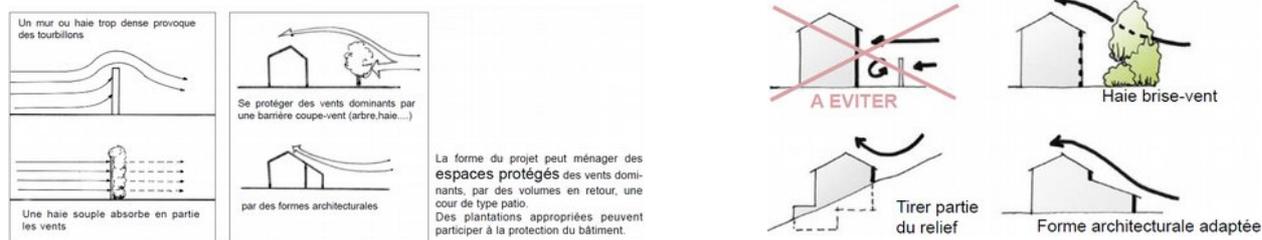
### Les autres ressources renouvelables :

- le chauffage au bois : les chaudières à plaquettes ou les poêles à bois sont de plus en plus performants. Particulièrement intéressant en complément du solaire.
- la géothermie : en fonction des potentialités du sol, de la taille et de la pente de la parcelle

## Se protéger des vents dominants

Il existe deux solutions :

- Planter des éléments de protection extérieurs : haie brise-vent (haie double composée d'arbres de haut jet et d'arbustes en cépée). Les murs ou haies de thuyas sont en général de mauvais brise-vents car ils créent des turbulences à l'arrière.
- Limiter la surface des façades exposées soit par un enterrement partiel du bâti, soit par une forme architecturale adaptée.



## La gestion de l'eau potable, des eaux pluviales et de ruissellement

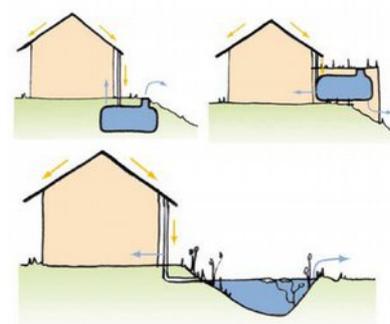
### Pour mieux maîtriser la consommation d'eau potable :

- Favoriser l'installation d'un double réseau Eau pluviale / Eau potable pour les usages ne nécessitant pas d'eau potable (toilettes, lave-linge, arrosage...)
- Installer des réducteurs de pression (< 3 bars), des réducteurs de débit ou des mousseurs sur les robinets
- Généraliser les chasses d'eau à double commande
- Favoriser l'achat de lave-linge et lave-vaisselle économes
- Valoriser les systèmes de puisage pour l'arrosage (selon réglementation de l'ARS)

L'ensemble de ces mesures peuvent réduire de 50 à 60 % les consommations d'eau potable pour des usages identiques.

**La gestion des eaux pluviales et de ruissellement à la source** est un impératif qui découle directement des préconisations de la loi sur l'Eau et du SDAGE. Cette approche permet en effet de :

- préserver la ressource en eau (limitation des prélèvements),
- retenir l'eau à la source et limiter les effets des sécheresses estivales, tout en offrant localement de nouvelles ressources (arrosage, usage domestique autre que l'eau de consommation humaine...),
- limiter les facteurs de risques liés au ruissellement et aux inondations, en compensant les effets de l'imperméabilisation liés à l'urbanisation.



Les pluies étant relativement abondantes sur la région, la récupération des eaux de toiture peut permettre de réduire fortement la consommation d'eau potable.

La capacité de stockage conseillée dépend de l'usage recherché :

- pour un usage domestique (WC, lave-linge...) et l'arrosage d'un grand jardin : 10 à 15 m<sup>3</sup>
- pour les petits usages extérieurs (jardin, voiture...) : 4 à 6 m<sup>3</sup> peuvent suffire.

A titre indicatif, une toiture de 100m<sup>2</sup> peut procurer sur la région une moyenne de **6 m<sup>3</sup>** d'eau par mois.

Les systèmes de stockage correspondant à des cuves ou citernes devront être soit enterrés soit intégrés au sein des bâtiments ou annexes. Des systèmes de bassins végétalisés ou de piscines écologiques peuvent également permettre le stockage et l'épuration naturelle des eaux pluviales tout en participant à l'aménagement du jardin.

### Pour les projets d'ensemble (collectifs, lotissements...)

Les techniques alternatives

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales devront être privilégiées sous formes :

- de voiries drainantes ou filtrantes
  - d'aires de stationnement en evergreen
  - de réseaux de collectes aériens : noues, fossés...
  - de bassins d'infiltration ou de stockage
  - de toitures terrasses végétalisées
- Ces systèmes seront intégrés et valorisés au sein des espaces verts collectifs.

Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens peuvent être utilisés :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.

Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.

- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en oeuvre.

Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).

### Pour limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales

- Favoriser le stockage et la récupération des eaux de toitures
- Limiter les surfaces imperméabilisées à 20% de la surface non bâtie de la parcelle
- Privilégier les revêtements de sol perméables pour les voies internes, cours, cheminements et terrasses
- Eviter les voies d'accès en forte pente

### Architecture contemporaine

#### Toiture terrasse végétalisée

Une toiture terrasse végétalisée permet:

- de ralentir l'écoulement des eaux de pluie
- de filtrer cette eau
- de réguler les températures dans l'habitat
- de filtrer les bruits extérieurs (confort acoustique)
- de maintenir la biodiversité
- d'améliorer la qualité de l'air extérieur et de fixer les poussières liées à la pollution

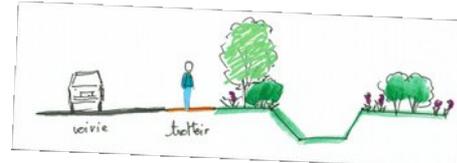
#### Rétention des eaux pluviales (Recommandations) :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont :

les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.



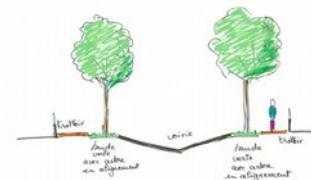
Noue en bordure de voie



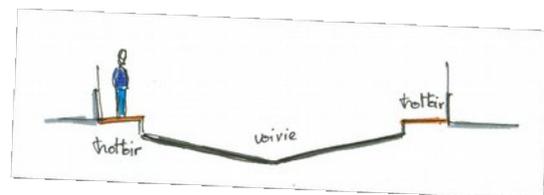
Fossé en bordure de voie



Noue dans un espace paysager



Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux



## Les essences végétales, les haies

Le traitement des limites de propriété joue un rôle très important dans l'insertion paysagère du bâti. On néglige trop souvent cet aspect parce qu'il vient en dernier dans la mise en oeuvre, mais la qualité paysagère du projet repose pour une grande part sur la qualité de la clôture marquant les limites parcellaires : mur, grillage, haie... . Une attention particulière doit donc être portée sur le traitement de ces limites, notamment sur la limite avec l'espace public qui participe grandement à la qualité du paysage communal. Le choix du traitement des limites doit se faire tout d'abord en fonction du contexte paysager général.

### Pourquoi une haie locale plutôt qu'une haie «banale»?

Comme partout, les haies uniformes composées d'essences horticoles se multiplient. Elles banalisent le paysage et gommant peu à peu l'identité des territoires. Les essences comme le thuyas ou le laurier-palme sont souvent utilisées dans un souci de s'isoler rapidement de son voisin mais elles deviennent vite ingérables : elle demandent une taille fréquente et leur feuillage persistant ferme les vues irrémédiablement.

Aussi, plutôt que de s'enfermer derrière une muraille verte, pourquoi ne pas privilégier les haies diversifiées composées d'essences locales ? Sans augmenter le budget de plantation, elles permettent un entretien facile et la garantie de végétaux adaptés aux conditions locales : sol, climat, humidité...

Les haies locales offrent également des formes, des couleurs et des senteurs variées qui participent à l'agrément du jardin, valorisent l'identité paysagère de la commune et favorisent la diversité écologique.

### Les différentes fonctions de la haie :

- Fonction de structuration : la haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser une clôture ou, si elle est dense, fait elle-même office de clôture.

- Fonction ornementale : les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons.

- Fonction d'isolement visuel : la haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais on oublie souvent de préserver quelques ouvertures visuelles bien placées.

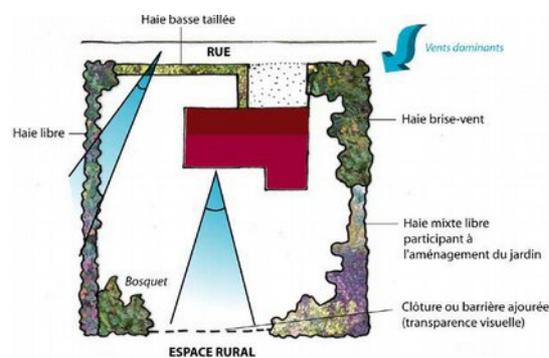
- Fonction climatique : elle protège les espaces stratégiques du jardin et de la maison contre le vent, le froid et le soleil.

- Fonction écologique : une haie locale offre une diversité végétale qui procure abri et nourriture aux insectes, rongeurs et oiseaux du jardin.

- Fonction agronomique : elle crée un espace tampon entre le jardin et l'espace agricole, permet de maintenir un talus et de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

On privilégiera donc les haies mixte (avec au moins trois espèces distinctes) et les haies champêtres, en favorisant les essences locales.

Les haies monospécifiques de résineux sont donc à éviter au maximum. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont à proscrire, notamment en haies monospécifiques. En



Privilégier les haies diversifiées composées d'essences locales

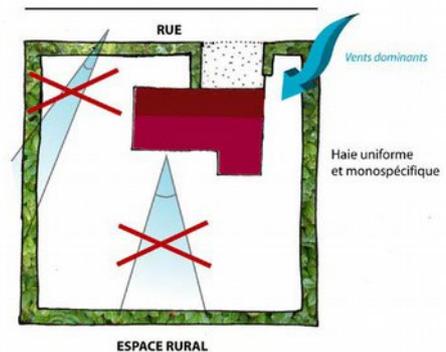
- Fonction ornementale : les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons.

- Fonction d'isolement visuel : la haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais on oublie souvent de préserver quelques ouvertures visuelles bien placées.

- Fonction climatique : elle protège les espaces stratégiques du jardin et de la maison contre le vent, le froid et le soleil.

- Fonction écologique : une haie locale offre une diversité végétale qui procure abri et nourriture aux insectes, rongeurs et oiseaux du jardin.

- Fonction



Eviter de s'enfermer derrière une muraille verte uniforme

effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans une majorité de développements urbains quelle que soit la région et banalisent fortement le paysage. De plus elles constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les visiteurs et piétons.

Version 2 – octobre 2013



# SOMMAIRE

Page

<b><u>DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>DISPOSITIONS AU TITRE DE L'ARTICLE .....</u></b>	
<b><u>L123-1-5.III.2° .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....</u>	11
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</u>	19
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u></b>	<b><u>24</u></b>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</u>	25
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u></b>	<b><u>33</u></b>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</u>	34
<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b><u>SOMMAIRE.....</u></b>	<b><u>A</u></b>

