BLC
Géomètres-experts | Urbanistes | Paysagistes | Ingénieurs VRD | Environnementalistes | Experts en économie immobilière et foncière |
Expertises et solutions pour les territoires de demain

GILLY LÈS-CÎTEAUX
CÔTE D'OR

Gilly-lès-Cîteaux

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

5. REGLEMENT APRES MODIFICATION

Approbation – 10 septembre 2026

Vu pour être annexé à notre délibération du 10 septembre 2026

Par délégation
Le Maire,
L'Adjoint au Maire
Alain GAUTHERON

MAIRIE de GILLY LES CITEAUX * 21640 (Côte d'Or)

PLU approuvé le : 03.12.2020
Mise à jour n°1 le : 28.04.2022
Mises à jour n°2 et n°3 le : 18.10.2024
Modification n°1 approuvée le : 10.09.2026

REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE
16 SEP. 2026
DE BEAUNE

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
1, avenue de Chambolland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tel : 03.80.61.06.19 - Email : blc.contact@blc-ge.com
www.blc-ge.com

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

DISPOSITIONS GENERALES **4**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **14**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 15
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 29
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 44
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 53

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **66**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 67
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 77
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX 86
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 97

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **99**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 100

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **115**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 116

ANNEXES **127**
Annexe 1 : Lexique 128
Annexe 2 : Liste indicative des espèces d'arbustes et arbres indigènes 135
Annexe 3 : Textes relatifs à l'utilisation des eaux pluviales 136
Annexe 4 : Fiches UDAP Côte-d'Or 137
Annexe 5 : Teintes 138
Annexe 6 : Règles de réhausse à respecter en zone inondable 140
Annexe 7 : Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles 142
Annexe 8 : Prise en compte des risques de glissement de terrain 143

PREAMBULE

LA PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

D'après l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation, tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières, édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- de l'affectation des sols et destination des constructions (sous-section 1)
- de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sous-section 2)
- des équipements, réseaux et emplacements réservés (sous-section 3)

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Gilly-lès-Cîteaux (dans le département de la Côte d'Or).

2. ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions qui suivent.

- Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :

  Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique
  « 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 : les sites et vestiges archéologiques
  « 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.111-26 : le respect de l'environnement
  « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

  Article R.111-27 : le respect des paysages, des sites et des lieux avoisinants
  « 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. »

- Les servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. L'ensemble des servitudes figure en annexe du PLU (plan et liste).

  Notamment, la commune est, entre autres, concernée par :
  - des servitudes A4 applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau : la Vouge et le ruisseau d'Epernay (arrêté préfectoral du 10/10/1962)
  - des servitudes AC1, relatives à la protection des monuments historiques, pour les monument historiques inscrits suivants : le château (le château, les douves, les 4 grilles du parc, les communs, les pavillons du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, le cellier, le perron et la terrasse – arrêté préfectoral du 22/05/1978) et la Grange de Saulx (arrêté préfectoral du 04/09/2015) ; la définition d'un Périmètre Délimité des Abords est en cours sur la commune de Gilly-lès-Cîteaux (validation et création après enquête publique) ;
  - des servitudes AC2, relatives à la protection des sites et des monuments naturels pour les sites inscrits suivants : le château et la place de l'église (25/01/1966) et l'allée de platanes (15/11/1966) ;
  - des servitudes EL11, relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomérations des voies classés à grande circulation ; elles concernent l'autoroute A31 ;
  - des servitudes I1, relatives à la maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz : canalisation Allerey-Ouges de diamètre nominal 300 mm – pression maximale de 67,7 bars - arrêté préfectoral n° 592 du 11 juin 2020 *; voir ci-dessous ;*
  - des servitudes I3, relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (GRT Gaz) : canalisation Allerey-Ouges de diamètre nominal 300 mm – pression maximale de 67,7 bars (01/02/1972) ; *voir ci-dessous ;*
  - des servitudes I4, relatives à l'établissement des canalisations électriques ; les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics », entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », et correspondent à ce titre à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » ;
  - des servitudes INT1 au voisinage du cimetière communal ;
  - des servitudes T1, relatives aux chemins de fer (ligne 830 000 de Paris-Lyon à Marseille-Saint-Charles ;
  - des servitudes T7 aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières, applicables à tout le territoire de la commune.

<u>Plus précisément, de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Allerey-Ouges :</u>

- <u>dans les bandes « SUP 1 » (reportée au plan de zonage), « SUP 2 » et « SUP 3 » (servitudes I1) :</u>

- la construction ou l'extension de certains établissements recevant du public ou d'immeubles de grande hauteur sont interdites ou subordonnées à la mise en place de mesures particulières de protection par le maître d'ouvrage du projet en relation avec le titulaire de l'autorisation ;

- l'analyse de compatibilité présente la compatibilité du projet avec l'étude de dangers relative à la canalisation concernée ; la compatibilité s'apprécie à la date d'ouverture de l'établissement recevant du public ou d'occupation de l'immeuble de grande hauteur ; elle fait mention, le cas échéant, de la mise en place par le maître d'ouvrage du projet en relation avec le titulaire de l'autorisation de mesures particulières de protection de la canalisation ;
- le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une de ces zones.

➢ sur une largeur de 3 mètres de part et d'autre de la canalisation (servitudes I3), des servitudes non aedificandi et non sylvandi s'appliquent (il est interdit d'édifier toute construction durable, de cultiver des plantations dépassant 0,60 mètre de profondeur et de planter arbres ou arbustes) ;

➢ dans les zones des dangers très graves (effets létaux significatifs), graves (premiers effets létaux) et significatifs (effets irréversibles), reportées au plan de zonage :

- le transporteur GRTGaz doit être informé de tout projet, le plus en amont possible ;
- il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme si le projet porte atteinte à la sécurité publique, eu égard au risque technologique lié au voisinage de la canalisation.

Les collectivités territoriales sont un acteur-clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux. Le code de l'environnement (livre V, titre V, chapitre IV) impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux, afin de prendre connaissances des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT). Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Le Guichet Unique des réseaux est consultable sur www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr

Conformément à l'article R. 554-26 du code de l'environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

La commune de Gilly-lès-Cîteaux présente un potentiel archéologique. La liste et la cartographie des sites figurent dans le rapport de présentation.

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

L'arrêté préfectoral n°2017-591 du 14 décembre 2017 définit une zone de présomption de prescription d'archéologie préventive sur l'ensemble du territoire de Gilly-lès-Cîteaux, dont le seuil est fixé à 10 000 m² (terrain d'assiette), **et précise ses modalités d'application**.

En application de l'article L. 531-14 et R. 531-8 et 9 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté

(Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie – 21 000 DIJON ; Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à 13 du Code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

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

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

3. LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 25 mars 2009, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra *« par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ».*

4. CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TRAVAUX DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE OU D'AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, *« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- certaines constructions nouvelles mentionnées aux articles R.421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme ;
- les travaux et changements de destination mentionnés à l'article R.421-17 qui sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment :
    - tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt écologique ;
    - 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 ;

  - les aires d'accueil des gens du voyage ;
  - à 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 ;
- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme ; doivent être précédée d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
  - identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
  - située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques.

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Rappels concernant les Espaces Boisés Classés :
Les espaces boisés classés sont concernés par l'application des articles L.113-1, L.113-2 et extrait du R.421-23 et R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

Article L113-1 *« 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 ou des plantations d'alignements. »*

Article L113-2 *« 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 au chapitre Ier du titre IV du 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.
La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Article R421-23 *« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*
[…]
g) Les coupes et abattages d'arbres 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 en application de l'article L. 113-1 »

Article R421-23-2 « *Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :*
1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.
La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

CONSTRUCTIONS NOUVELLES DISPENSÉES DE TOUTE FORMALITÉ AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Certaines constructions n'exigent aucune demande d'autorisation ni aucune déclaration au titre du code de l'urbanisme ; celles-ci sont données par les articles R.421-2 à R.421-8-2 du code de l'urbanisme.

On citera notamment l'article R.421-5 concernant les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux :
« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.
Toutefois, cette durée est portée à :
[…] c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
[…] A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial. »

5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines** (dites zones U), concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
  Le PLU de Gilly-lès-Cîteaux distingue les zones ou secteurs :
  - **UA :** correspondant à la zone du noyau historique et ancien du bourg, avec assainissement collectif
  - **UB :** correspondant aux zones d'extensions du bourg, avec assainissement collectif
  - **UE :** correspondant aux zones destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - **UX :** correspondant aux zones dédiées aux activités économiques, dont le Parc d'Activités de la Petite Champagne ; la zone comprend un secteur **UXa**, portant sur du bâti ancien, et un secteur **UXf**, correspondant à une emprise ferroviaire.

- **Les zones à urbaniser** (dites zones AU), correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
  Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

  Le PLU de Gilly-lès-Cîteaux identifie plusieurs types de zone à urbaniser :
  - une zone **1AU** : zone à urbaniser à court terme, destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif ; elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - une zone **1AUE** : zone à urbaniser à court ou moyen terme, destinée à accueillir de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics ; elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - une zone **1AUX** : zone à urbaniser à court ou moyen terme, destinée à accueillir de nouvelles activités économiques (extension du Parc d'Activités de la Petite Champagne) ; elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

- une zone **2AU** : zone à urbaniser à moyen terme, destinée à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif ; l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une procédure adaptée et la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- **Les zones agricoles** (dites zones A), recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  Le PLU de Gilly-lès-Cîteaux distingue les zones ou secteurs :
  - **A :** secteur agricole constructible pour les activités agricoles/viticoles
  - **Ap :** secteur agricole constructible pour les activités agricoles/viticoles avec limitation de la hauteur de construction autorisée
  - **Ac :** secteur agricole correspondant à l'emprise de l'autoroute et de la voie ferrée (hors emprise de la voie ferrée classée en zone urbaine)
  - **As :** secteur agricole strict
  - **Avs :** secteur agricole viticole strict.

- **Les zones naturelles** (dites zones N), regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

  Le PLU de Gilly-lès-Cîteaux distingue les zones ou les secteurs :
  - **N :** correspondant aux secteurs de sensibilités environnementales, écologiques et paysagères
  - **Nd :** correspondant aux secteurs des anciennes décharges
  - **Nj :** correspondant à des secteurs de jardins, espaces verts et récréatifs
  - **NL :** correspondant au secteur dédié aux aménagements, constructions et annexes à vocation touristique et de loisirs, du parc du château.

REMARQUE : Dès qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone du noyau historique et ancien du bourg, avec assainissement collectif.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, hormis les piscines
- Industries
- Dépôts de matériaux, de rebuts, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la rubrique 1.2 ci-après
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation
- Carrières
- Camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping (R111-48 du code de l'urbanisme), comprenant l'installation de caravanes et camping-car (R111-49 et 34 du code de l'urbanisme)
- Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs (R111-38, 40 et 42 du code de l'urbanisme)
- Les exploitations forestières.

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa fort, moyen et faible** aux risques d'inondations :

- La création d'aires de grand passage.
- La reconstruction consécutive à un sinistre d'inondation.
- La création d'aires de stationnement
- Les abris légers de moins de 6 m² d'emprise au sol

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa fort** aux risques d'inondations :

- La construction de logements neufs
- La création et l'extension d'établissements sensibles.
- La création de bâtiments d'élevage type hors-sols
- Les piscines hors-sol

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa moyen et faible** aux risques d'inondations :

- La création d'établissements sensibles.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En-dehors des secteurs concernés par un aléa aux risques d'inondations :

- L'hébergement hôtelier et touristique sauf celui interdit à la rubrique 1.1, les autres activités de commerces et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration) ; toutefois, les surfaces commerciales (surfaces de vente) ne pourront dépasser 500 m²
- Les extensions et constructions nouvelles liées aux exploitations agricoles/viticoles existantes dans la zone (cuveries, stockage…)
- Les bureaux
- Les entrepôts (construction, extension) liés aux exploitations agricoles et à toute autre activité, d'emprise au sol maximum de 150 m² (surface totale après construction ou extension), ou dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire (pour les extensions)
- Le changement de destination vers toutes celles autorisées dans la présente rubrique du règlement
- La création d'aires de stationnement sur domaine privé
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'identique ou selon les règles en vigueur
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le premier niveau à usage d'habitation, d'équipements, ou d'activités de chaque construction doit être situé au maximum 30 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

Dans les secteurs concernés par un **aléa fort, moyen et faible** aux risques d'inondations :

- Les constructions seront réalisées sur vide-sanitaire ouvert, aéré et vidangeable
- L'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves devra être assuré
- Les installations électriques et de chauffage devront être mises hors d'eau
- Les remblaiements nécessaires aux constructions et aménagements autorisés sont admis, s'ils sont liés à des bâtiments de transport ou infrastructures autorisés ; ces remblais sont limités à l'emprise du bâtiment et ses accès principaux (entrée, accès garage) ; les pentes de talus sont de 50% minimum.
- La reconstruction n'est admise que si elle n'est pas consécutive à un sinistre d'inondation, si son emprise au sol est au maximum égale à celle de la construction détruite, et sous condition de réhausse*
- Les installations d'épuration ne sont admises que si les nécessités fonctionnelles des équipements ne permettent pas leur réalisation hors zone inondable, et sous condition de réhausse*
- Les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics (hors établissements sensibles) sont admis sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible, qu'aucune occupation humaine permanente ne soit présente, et sous condition de réhausse*
- Seules les clôtures sans mur bahut et totalement transparentes à l'écoulement sont admises
- Les aménagements publics légers (kiosque, auvent, WC) sont admis s'ils sont limités en superficie (30 m² d'emprise au sol), et s'ils ne sont pas ancrés au sol

- Le mobilier urbain et les jeux sont admis s'ils ne sont pas ancrés au sol
- Les équipements d'infrastructures publiques sont admis à condition que les équipements sensibles (type électriques) soient réhaussés au minimum de 1,50 mètre en aléa fort, 1,00 mètre en aléa moyen et 0,50 mètre en aléa faible
- Les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer les écoulements ou le stockage des eaux et à réduire les risques sont autorisés

Dans les secteurs concernés par un **aléa fort** aux risques d'inondations :

- Les changements de destination sont admis s'ils n'augmentent pas la vulnérabilité
- La surélévation de constructions existantes n'est admise que si elle n'augmente pas la vulnérabilité, en particulier humaine, et sous condition de réhausse*
- L'extension ou la construction d'annexes, car-ports, abris légers, auvents à un bâtiment existant est admise, si elle est limitée à 20 m² d'emprise au sol, sous condition de réhausse* (quelle que soit la technique de réhausse envisagée - remblais, pilotis…), sous condition de de ne pas remblayer ; les car-ports, abris légers et auvents doivent, en outre, être ouverts sur au moins deux côtés et ne servir qu'à abriter des véhicules (ou protéger des aires de stockage existantes pour les auvents)
- L'extension ou la création de bâtiments agricoles destinés à un élevage n'est admise que si elle nécessite la proximité des parcelles pour l'affouragement des animaux, sous réserve que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible, et sous condition de réhausse*
- La construction de piscines enterrées est admise à condition qu'elles soient matérialisées en surface (marquage visible sur au moins 1,5 mètre de hauteur) afin que les secours puissent apprécier ses dimensions

Dans les secteurs concernés par un **aléa moyen et faible** aux risques d'inondations :

- L'extension ou la création de bâtiments agricoles est admise sous condition de réhausse*
- La construction de bâtiments à usage d'habitation ou hébergement, leur extension et la construction d'annexes sont admis sous condition de réhausse*
- La construction de nouvelles aires de stockage est admise si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable, et sous condition de réhausse* ; l'aménagement d'auvents sur ces aires est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté, et sous condition de réhausse*
- La création et l'extension des commerces, artisanats, entrepôts et locaux commerciaux, bureaux, établissements sportifs est admise sous condition de réhausse
- La construction de piscines est admise à condition qu'elles soient matérialisées en surface (marquage visible sur au moins 1,00 mètre de hauteur en aléa moyen et 0,50 mètre en aléa faible) afin que les secours puissent apprécier ses dimensions

**En aléa fort : réhausse de +1,50 mètre par rapport au terrain naturel au moins, ou au-dessus de la cote de référence (voir calcul en annexe du règlement)*
En aléa moyen/faible : au-dessus de la cote de référence (voir calcul en annexe du règlement)

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).
En outre, au sein des secteurs concernés par la trame d'aléa faible aux glissements de terrain, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme : une étude géotechnique est recommandée pour tout projet de construction ; à défaut, les « préconisations générales de bon sens » doivent être respectées (voir en annexe du règlement).

La zone UA est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (RD974) (voir les secteurs concernés dans l'annexe « bruit » du PLU et à titre indicatif sur le plan de zonage) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « bruit » du PLU).

Les ripisylves, haies, linéaires arborés, bosquets, identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Si leur destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit, est imposé.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Les constructions nouvelles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…). Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.
Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

<u>Les éléments protégés, repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :</u>

- seront restaurés et adaptés dans l'esprit de leur époque, en cas de travaux ou reconstruction de bâtiments (corps de ferme, moulins, maisons, ensembles bâtis, lavoir, granges…)
- seront restaurés à l'identique en cas de travaux ou reconstruction d'éléments « ponctuels » ou « linéaires » (puits, calvaires, murs, porches, pont, cascades, bassin…)

Se reporter à la pièce « Identification des éléments protégés du PLU » pour plus de détails.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

2.2 Toitures

❖ Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans, et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes jusqu'à 20 m², carports.

Par exception à cette règle, les bâtiments agricoles pourront avoir une pente comprise entre 11,5 et 22°.

La ligne de faîtage du toit devra composer avec celle des constructions mitoyennes.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, les abris de jardin, les carports. Elles peuvent également être admises en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les extensions de bâtiments existants uniquement.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Ils devront être, soit placés au sol, soit intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans. Leur impact visuel depuis l'espace public sera examiné au cas par cas. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et pour les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

❖ Couverture

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m^2) ou en ardoises, ou tuiles losangées, devront conserver ou reprendre ces matériaux et leur(s) colori(s).

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- ou en tuiles mécaniques d'aspect traditionnel, de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé.

Sont aussi tolérées les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m².
Les tuiles canal, et les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Les bâtiments agricoles pourront présenter une couverture métallique ou en fibrociment, de teinte brun rouge ou gris moyen.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés par cette disposition.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

❖ Percements de toitures

Sont autorisées, sur les toitures en tuiles :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture
- les châssis, uniquement si la toiture n'est pas visible depuis le château, ni depuis l'emprise publique
- les tuiles de verre.

2.3 Menuiseries

En ce qui concerne les constructions anciennes :

- les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique,
- les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes,
- les volets seront soit pleins à traverses sans écharpe, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux, soit roulants.

Les volets roulants extérieurs sont admis pour les constructions réhabilitées et neuves, sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les teintes des menuiseries devront respecter le nuancier en annexe du règlement, à l'exception des nouveaux bâtiments agricoles.

Dans tous les cas, une recherche d'harmonie avec la teinte des façades est recommandée.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

2.4 Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades par l'utilisation de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les matériaux de construction apparents prévus pour être protégés par un enduit,
- les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les façades des bâtiments autres qu'agricoles doivent être enduites, avec ou sans badigeon, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux corniches, etc.).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés). Les enduits seront constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du ton de la pierre locale. Les encadrements auront l'aspect des matériaux utilisés localement : pierre ou enduit.

Les teintes des façades seront :

- 058 (rose moyen)
- 016 (ton pierre)
- 009 (beige)
- 015 (pierre claire)

Voir en annexe du règlement.

Les façades des bâtiments anciens existants ne pourront pas être repeintes, mais nettoyées, badigeonnées à la chaux ou ré-enduites selon la teinte d'origine.

Les façades des bâtiments contemporains existants pourront être repeintes selon la teinte d'origine ou l'une des teintes listées ci-dessus, en privilégiant les peintures minérales.

La teinte des soubassements devra s'harmoniser avec celle des façades.

Les parements de façades des bâtiments agricoles présenteront un ton pierre/beige.
Si les murs des bâtiments agricoles sont enduits, leur aspect doit être compatible avec l'aspect des murs et des enduits des constructions traditionnelles de la commune.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre, sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Dans les autres cas, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage,
- soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées *(voir liste indicative en annexe)*.

Pour rappel de la sous-section 1, dans les secteurs concernés par un aléa fort, moyen et faible aux risques d'inondations, seules les clôtures sans mur bahut et totalement transparentes à l'écoulement sont admises.

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les constructions nouvelles, hors bâtiments agricoles, hors entrepôts~~, hors abris de jardin et hors annexes~~, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :

- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère
- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).

En outre, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles des constructions, qu'elles soient préexistantes à l'approbation du PLU ou nouvelles.

Les bâtiments agricoles et les entrepôts respecteront une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol (dont abris de jardin) jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 5 mètres et 1 seul niveau.

Par exceptions à ces règles :

- en limite séparative, la hauteur de construction peut être, au maximum, identique à celle du bâtiment existant voisin, avec un mur aveugle ;
- les extensions de maisons d'habitations peuvent avoir la même hauteur que celle du bâtiment principal de référence ;
- ces règles ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;

- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Il est exigé 1 place de stationnement par logement créé, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.
Cette disposition n'est pas applicable aux logements mentionnés à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme se situant à moins de 500 mètres de la gare (dans ce cas, il est exigé 0,5 place par logement créé).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être perméables et/ou accompagnés de plantations.
Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.
Des plantations pourront être imposées pour habiller certains bâtiments ou installations d'activités.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

1. ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique ; dans ce cas, elles doivent permettre de faire demi-tour et doivent se prolonger par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »)*.

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Tout rejet des eaux usées non domestiques (industrielles, viticoles, artisanales…) dans le réseau d'assainissement sera soumis à une autorisation de déversement spécifique, avec, le cas échéant, établissement d'une convention spéciale de rejet fixant les modalité techniques et financières du déversement. Des pré-traitements adaptés à l'activité et à la nature des effluents pourront être exigés avant rejet au réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet d'eaux claires dans les rivières (mises aux normes, nettoyage d'engins) doit être déclarée en mairie.
- Dans les secteurs concernés par un aléa fort, moyen et faible aux risques d'inondations, des clapets anti-retour doivent être mis en place.

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le milieu dédié.
- En cas de projet, d'opération, d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 ha, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 100 ans. Les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.
- Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux zones d'extensions du bourg, avec assainissement collectif.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, hormis les piscines
- Industries
- Dépôts de matériaux, de rebuts, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la rubrique 1.2 ci-après
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation
- Carrières
- Camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping (R111-48 du code de l'urbanisme), comprenant l'installation de caravanes et camping-car (R111-49 et 34 du code de l'urbanisme)
- Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs (R111-38, 40 et 42 du code de l'urbanisme)
- Les exploitations forestières.

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa fort et faible** aux risques d'inondations :

- La création d'aires de grand passage.
- La reconstruction consécutive à un sinistre d'inondation.
- La création d'aires de stationnement
- Les abris légers de moins de 6 m² d'emprise au sol

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa fort** aux risques d'inondations :

- La construction de logements neufs
- La création et l'extension d'établissements sensibles.
- La création de bâtiments d'élevage type hors-sols
- Les piscines hors-sol

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa faible** aux risques d'inondations :

- La création d'établissements sensibles.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En-dehors des secteurs concernés par un aléa aux risques d'inondations :

- L'hébergement hôtelier et touristique sauf celui interdit à la rubrique 1.1 ci-dessus, les autres activités de commerces et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration) ; toutefois, les surfaces commerciales (surfaces de vente) ne pourront dépasser 500 m²
- Les extensions et constructions nouvelles liées aux exploitations agricoles/viticoles existantes dans la zone (cuveries, stockage…)
- Les bureaux
- Les entrepôts (construction, extension) liés aux exploitations agricoles et à toute autre activité, d'emprise au sol maximum de 150 m² (surface totale après construction ou extension), ou dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire (pour les extensions)
- Le changement de destination vers toutes celles autorisées dans la présente rubrique du règlement
- La création d'aires de stationnement sur domaine privé
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'identique ou selon les règles en vigueur
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le premier niveau à usage d'habitation, d'équipements, ou d'activités de chaque construction doit être situé au maximum 30 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

Dans les secteurs concernés par un **aléa fort et faible** aux risques d'inondations :

- Les constructions seront réalisées sur vide-sanitaire ouvert, aéré et vidangeable
- L'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves devra être assuré
- Les installations électriques et de chauffage devront être mises hors d'eau
- Les remblaiements nécessaires aux constructions et aménagements autorisés sont admis, s'ils sont liés à des bâtiments de transport ou infrastructures autorisés ; ces remblais sont limités à l'emprise du bâtiment et ses accès principaux (entrée, accès garage) ; les pentes de talus sont de 50% minimum.
- La reconstruction n'est admise que si elle n'est pas consécutive à un sinistre d'inondation, si son emprise au sol est au maximum égale à celle de la construction détruite, et sous condition de réhausse*
- Les installations d'épuration ne sont admises que si les nécessités fonctionnelles des équipements ne permettent pas leur réalisation hors zone inondable, et sous condition de réhausse*
- Les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics (hors établissements sensibles) sont admis sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible, qu'aucune occupation humaine permanente ne soit présente, et sous condition de réhausse*
- Seules les clôtures sans mur bahut et totalement transparentes à l'écoulement sont admises
- Les aménagements publics légers (kiosque, auvent, WC) sont admis s'ils sont limités en superficie (30 m² d'emprise au sol), et s'ils ne sont pas ancrés au sol

- Le mobilier urbain et les jeux sont admis s'ils ne sont pas ancrés au sol
- Les équipements d'infrastructures publiques sont admis à condition que les équipements sensibles (type électriques) soient réhaussés au minimum de 1,50 mètre en aléa fort et 0,50 mètre en aléa faible
- Les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer les écoulements ou le stockage des eaux et à réduire les risques sont autorisés

Dans les secteurs concernés par un **aléa fort** aux risques d'inondations :

- Les changements de destination sont admis s'ils n'augmentent pas la vulnérabilité
- La surélévation de constructions existantes n'est admise que si elle n'augmente pas la vulnérabilité, en particulier humaine, et sous condition de réhausse*
- L'extension ou la construction d'annexes, car-ports, abris légers, auvents à un bâtiment existant est admise, si elle est limitée à 20 m² d'emprise au sol, sous condition de réhausse* (quelle que soit la technique de réhausse envisagée - remblais, pilotis…), sous condition de de ne pas remblayer ; les car-ports, abris légers et auvents doivent, en outre, être ouverts sur au moins deux côtés et ne servir qu'à abriter des véhicules (ou protéger des aires de stockage existantes pour les auvents)
- L'extension ou la création de bâtiments agricoles destinés à un élevage n'est admise que si elle nécessite la proximité des parcelles pour l'affouragement des animaux, sous réserve que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible, et sous condition de réhausse*
- La construction de piscines enterrées est admise à condition qu'elles soient matérialisées en surface (marquage visible sur au moins 1,5 mètre de hauteur) afin que les secours puissent apprécier ses dimensions

Dans les secteurs concernés par un **aléa faible** aux risques d'inondations :

- L'extension ou la création de bâtiments agricoles est admise sous condition de réhausse*
- La construction de bâtiments à usage d'habitation ou hébergement, leur extension et la construction d'annexes sont admis sous condition de réhausse*
- La construction de nouvelles aires de stockage est admise si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable, et sous condition de réhausse* ; l'aménagement d'auvents sur ces aires est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté, et sous condition de réhausse*
- La création et l'extension des commerces, artisanats, entrepôts et locaux commerciaux, bureaux, établissements sportifs est admise sous condition de réhausse
- La construction de piscines est admise à condition qu'elles soient matérialisées en surface (marquage visible sur au moins 0,50 mètre de hauteur) afin que les secours puissent apprécier ses dimensions

**En aléa fort : réhausse de +1,50 mètre par rapport au terrain naturel au moins, ou au-dessus de la cote de référence (voir calcul en annexe du règlement)*
En aléa faible : au-dessus de la cote de référence (voir calcul en annexe du règlement)

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).
En outre, au sein des secteurs concernés par la trame d'aléa faible aux glissements de terrain, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme : une étude géotechnique est recommandée pour tout projet de construction ; à défaut, les « préconisations générales de bon sens » doivent être respectées (voir en annexe du règlement).

La zone UB est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (RD974, voie ferrée) (voir les secteurs concernés dans l'annexe « bruit » du PLU et à titre indicatif sur le plan de zonage) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « bruit » du PLU).

Les ripisylves, haies, linéaires arborés, bosquets, identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Si leur destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit, est imposé.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

UB

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Les constructions nouvelles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Une architecture contemporaine* peut être envisagée, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création dialoguant avec son environnement. Elle peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessus.

**architecture présentant des jeux de volumes, de toitures, des formes cubiques (toitures terrasses) et utilisant des matériaux innovants*

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…). Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

<u>Les éléments protégés, repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :</u>

- seront restaurés et adaptés dans l'esprit de leur époque, en cas de travaux ou reconstruction de bâtiments (corps de ferme, moulins, maisons, ensembles bâtis, lavoir, granges…)

- seront restaurés à l'identique en cas de travaux ou reconstruction d'éléments « ponctuels » ou « linéaires » (puits, calvaires, murs, porches, pont, cascades, bassin…)

Se reporter à la pièce « Identification des éléments protégés du PLU » pour plus de détails.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

2.2 Toitures

❖ Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans, et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes jusqu'à 20 m², carports.

Par exception à cette règle, les bâtiments agricoles pourront avoir une pente comprise entre 11,5 et 22°.

La ligne de faîtage du toit devra composer avec celle des constructions mitoyennes.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, les abris de jardin, les carports. Elles peuvent également être admises en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Ils devront être, soit placés au sol, soit intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans. Leur impact visuel depuis l'espace public sera examiné au cas par cas. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et pour les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

❖ Couverture

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m^2) ou en ardoises, ou tuiles losangées, devront conserver ou reprendre ces matériaux et leur(s) colori(s).

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- ou en tuiles mécaniques d'aspect traditionnel, de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé.

Sont aussi tolérées les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m².

Les tuiles canal, et les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Les bâtiments agricoles pourront présenter une couverture métallique ou en fibrociment de teinte brun rouge ou gris moyen.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés par cette disposition.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

❖ Percements de toitures

Sont autorisées, sur les toitures en tuiles :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture
- les châssis
- les tuiles de verre.

2.3 Menuiseries

En ce qui concerne les constructions anciennes :

- les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique,
- les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes,
- les volets seront soit pleins à traverses sans écharpe, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux, soit roulants.

Les volets roulants extérieurs sont admis pour les constructions réhabilitées et neuves, sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les teintes des menuiseries devront respecter le nuancier en annexe du règlement, à l'exception des nouveaux bâtiments agricoles.

Dans tous les cas, une recherche d'harmonie avec la teinte des façades est recommandée.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

2.4 Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades par l'utilisation de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les matériaux de construction apparents prévus pour être protégés par un enduit,
- les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les façades des bâtiments autres qu'agricoles doivent être enduites, avec ou sans badigeon, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux corniches, etc.).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés). Les enduits seront constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du ton de la pierre locale. Les encadrements auront l'aspect des matériaux utilisés localement : pierre ou enduit.

Les teintes des façades seront :

- 058 (rose moyen)
- 016 (ton pierre)
- 009 (beige)
- 015 (pierre claire).

Voir en annexe du règlement.

Les façades des bâtiments anciens existants ne pourront pas être repeintes, mais nettoyées, badigeonnées à la chaux ou ré-enduites selon la teinte d'origine.

Les façades des bâtiments contemporains existants pourront être repeintes selon la teinte d'origine ou l'une des teintes listées ci-dessus, en privilégiant les peintures minérales.

La teinte des soubassements devra s'harmoniser avec celle des façades.

Les parements de façades des bâtiments agricoles présenteront un ton pierre/beige.

Si les murs des bâtiments agricoles sont enduits, leur aspect doit être compatible avec l'aspect des murs et des enduits des constructions traditionnelles de la commune.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre, sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Dans les autres cas, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif d'aspect métallique/aluminium,
- soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées *(voir liste indicative en annexe)*.

Pour rappel de la sous-section 1, dans les secteurs concernés par un aléa fort et faible aux risques d'inondations, seules les clôtures sans mur bahut et totalement transparentes à l'écoulement sont admises.

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les constructions nouvelles, hors bâtiments agricoles, hors entrepôts, hors constructions et installations ferroviaires, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :

- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère
- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).

En outre, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles des constructions, qu'elles soient préexistantes à l'approbation du PLU ou nouvelles.

Les bâtiments agricoles et les entrepôts respecteront une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer et au développement des activités ferroviaires auront une hauteur maximale de 10 mètres.

La hauteur des annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol (dont abris de jardin) jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 5 mètres et 1 seul niveau

Par exceptions à ces règles :

- en limite séparative, la hauteur de construction peut être, au maximum, identique à celle du bâtiment existant voisin, avec un mur aveugle ;
- les extensions de maisons d'habitations peuvent avoir la même hauteur que celle du bâtiment principal de référence ;
- ces règles ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- des dépassements ponctuels pourront être autorisés pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer et au développement des activités ferroviaires pour des exigences fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- un recul différent pourra être accepté voire imposé pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer et au développement des activités ferroviaires
- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) et des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- un recul différent pourra être accepté voire imposé pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer et au développement des activités ferroviaires, pour des contraintes techniques ;
- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) et des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel libre créé et 1 place de stationnement par logement collectif créé ; ces dispositions ne sont pas applicables aux logements mentionnés à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme (dans ce cas, il est exigé 1 place par logement créé, ou 0,5 place par logement créé, si celui-ci se trouve à moins de 500 mètres de la gare) ;
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 80 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités artisanales ;
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 20 m² de surface de plancher (SDP) pour les bureaux
- 1 place de stationnement par chambre pour l'hébergement hôtelier et touristique.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être perméables et/ou accompagnés de plantations.
Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.

Des plantations pourront être imposées pour habiller certains bâtiments ou installations d'activités.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

1. ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les accès sur le chemin rural n°8, qui présentent des dimensions, formes et caractéristiques insuffisantes, sont interdits.

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique ; dans ce cas, elles doivent permettre de faire demi-tour et doivent se prolonger par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »)*.

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Tout rejet des eaux usées non domestiques (industrielles, viticoles, artisanales…) dans le réseau d'assainissement sera soumis à une autorisation de déversement spécifique, avec, le cas échéant, établissement d'une convention spéciale de rejet fixant les modalité techniques et financières du déversement. Des pré-traitements adaptés à l'activité et à la nature des effluents pourront être exigés avant rejet au réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet d'eaux claires dans les rivières (mises aux normes, nettoyage d'engins) doit être déclarée en mairie.
- Dans les secteurs concernés par un aléa fort et faible aux risques d'inondations, des clapets anti-retour doivent être mis en place.

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le milieu dédié.
- En cas de projet, d'opération, d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 ha, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 100 ans. Les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

- Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement. Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées dans la rubrique 1.2 ci-après ne sont pas admises.
Est également interdite, la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, hormis les piscines

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les extensions
- Les équipements d'infrastructure
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'identique ou selon les règles en vigueur
- Les aires de stationnement.

Le premier niveau de chaque construction doit être situé au maximum 30 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

La zone UE est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (voie ferrée) (voir les secteurs concernés dans l'annexe « bruit » du PLU et à titre indicatif sur le plan de zonage) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « bruit » du PLU).

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Les constructions nouvelles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Une architecture contemporaine* peut être envisagée, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création dialoguant avec son environnement. Elle peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessus.
**architecture présentant des jeux de volumes, de toitures, des formes cubiques (toitures terrasses) et utilisant des matériaux innovants*

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…). Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments protégés, repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront restaurés à l'identique en cas de travaux ou reconstruction d'éléments « ponctuels » ou « linéaires » (puits, calvaires, murs, porches, pont, cascades, bassin…)
Se reporter à la pièce « Identification des éléments protégés du PLU » pour plus de détails.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

2.2 Toitures

- Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans, et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes jusqu'à 20 m², carports.

La ligne de faîtage du toit devra composer avec celle des constructions mitoyennes.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, les abris de jardin, les carports. Elles peuvent également être admises en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Ils devront être, soit placés au sol, soit intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans. Leur impact visuel depuis l'espace public sera examiné au cas par cas. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et pour les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

❖ Couverture

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m^2) ou en ardoises, ou tuiles losangées, devront conserver ou reprendre ces matériaux et leur(s) colori(s).

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- ou en tuiles mécaniques d'aspect traditionnel, de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé.

Sont aussi tolérées les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m².

Les tuiles canal, et les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés par cette disposition.

❖ Percements de toitures

Sont autorisées, sur les toitures en tuiles :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture
- les châssis
- les tuiles de verre.

2.3 Menuiseries

En ce qui concerne les constructions anciennes :

- les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique,
- les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes,

- les volets seront soit pleins à traverses sans écharpe, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux, soit roulants.

Les volets roulants extérieurs sont admis pour les constructions réhabilitées et neuves, sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les teintes des menuiseries devront respecter le nuancier en annexe du règlement.

Une recherche d'harmonie avec la teinte des façades est recommandée.

2.4 Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades par l'utilisation de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les matériaux de construction apparents prévus pour être protégés par un enduit,
- les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les façades des bâtiments doivent être enduites, avec ou sans badigeon, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux corniches, etc.).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés). Les enduits seront constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du ton de la pierre locale. Les encadrements auront l'aspect des matériaux utilisés localement : pierre ou enduit.

Les teintes des façades seront :

- 058 (rose moyen)
- 016 (ton pierre)
- 009 (beige)
- 015 (pierre claire).

Voir en annexe du règlement.

Les façades des bâtiments anciens existants ne pourront pas être repeintes, mais nettoyées, badigeonnées à la chaux ou ré-enduites selon la teinte d'origine.

Les façades des bâtiments contemporains existants pourront être repeintes selon la teinte d'origine ou l'une des teintes listées ci-dessus, en privilégiant les peintures minérales.

La teinte des soubassements devra s'harmoniser avec celle des façades.

3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre, sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Dans les autres cas, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage,
- soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées *(voir liste indicative en annexe)*.

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les constructions nouvelles, hors annexes, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :

- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère
- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).

La hauteur des annexes jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 3 mètres et 1 seul niveau.

Ces règles ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe).*

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

1. ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent. Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique ; dans ce cas, elles doivent permettre de faire demi-tour et doivent se prolonger par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »)*.

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Tout rejet des eaux usées non domestiques (industrielles, viticoles, artisanales…) dans le réseau d'assainissement sera soumis à une autorisation de déversement spécifique, avec, le cas échéant, établissement d'une convention spéciale de rejet fixant les modalité techniques et financières du déversement. Des pré-traitements adaptés à l'activité et à la nature des effluents pourront être exigés avant rejet au réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet d'eaux claires dans les rivières (mises aux normes, nettoyage d'engins) doit être déclarée en mairie.

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le milieu dédié.
- En cas de projet, d'opération, d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 ha, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 100 ans. Les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.
- Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones dédiées aux activités économiques, dont le Parc d'Activités de la Petite Champagne.

Elle comprend les secteurs :

- UXa, portant sur du bâti ancien,
- UXf, correspondant à une emprise ferroviaire.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées dans la rubrique 1.2 ci-après ne sont pas admises.

Sont également interdits, en zone UX, hors secteurs UXa et UXf :

- les dépôts de matériaux divers (gravats, ferrailles, etc.)
- les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique
- les dépôts de véhicules usagés
- l'affichage publicitaire.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le premier niveau à usage d'habitation, d'équipements, ou d'activités de chaque construction doit être situé au maximum 30 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

Sont admis, en zone UX et secteur UXa uniquement :

- Toute construction et installation à usage d'exploitation agricole/viticole (cuveries, stockage etc), sauf les activités d'élevage
- Le commerce et les activités de service, hors hébergement hôtelier et touristique ; toutefois, les surfaces commerciales (surfaces de vente) ne pourront dépasser 500 m²
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (industries, entrepôts, bureaux …)
- Toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, y compris celles à vocation viti-vinicole

- Les loges de gardiennage liés et nécessaires aux activités (1 loge de 20 m² de surface de plancher maximum par installation), dans le volume du bâtiment existant en activité
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les aires de stationnement des véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'identique ou selon les règles en vigueur.

Sont admis, en secteur UXf uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer et au développement des activités ferroviaires

En outre, au sein des secteurs concernés par la trame d'aléa faible aux glissements de terrain, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme : une étude géotechnique est recommandée pour tout projet de construction ; à défaut, les « préconisations générales de bon sens » doivent être respectées (voir en annexe du règlement).

La zone UX en partie et ses secteurs UXa et UXf en totalité, sont concernés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (voie ferrée) (voir les secteurs concernés dans l'annexe « bruit » du PLU et à titre indicatif sur le plan de zonage) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « bruit » du PLU).

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Les constructions nouvelles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Une architecture contemporaine* peut être envisagée, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création dialoguant avec son environnement. Elle peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessus.

**architecture présentant des jeux de volumes, de toitures, des formes cubiques (toitures terrasses) et utilisant des matériaux innovants*

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…). Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments protégés, repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- seront restaurés et adaptés dans l'esprit de leur époque, en cas de travaux ou reconstruction de bâtiments (corps de ferme, moulins, maisons, ensembles bâtis, lavoir, granges…)
- seront restaurés à l'identique en cas de travaux ou reconstruction d'éléments « ponctuels » ou « linéaires » (puits, calvaires, murs, porches, pont, cascades, bassin…)

Se reporter à la pièce « Identification des éléments protégés du PLU » pour plus de détails.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

2.2 Toitures

❖ Forme des toitures

Les toitures seront à quatre pans, à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans, et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes jusqu'à 20 m², carports.

Les toitures à faible pente et les toitures monopentes sont également autorisées, dans la mesure où l'aspect architectural de l'ensemble est satisfaisant.

La ligne de faîtage du toit devra composer avec celle des constructions mitoyennes.

Les toitures-terrasses sont également autorisées, mais doivent être, **en zone UX, hors secteurs UXa et UXf**, d'aspect gravillonné ou végétalisé.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Ils devront être, soit placés au sol, soit intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans. Leur impact visuel depuis l'espace public sera examiné au cas par cas. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et pour les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf, les terrains du parc d'activités étant situés en contrebas du pont franchissant la voie ferrée et donc bien visibles depuis la RD 25, les toitures des bâtiments devront être traitées avec soin. Plus particulièrement, les éléments techniques situés en toiture terrasse devront présenter un aspect identique à celui des façades.

❖ Couverture

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- ou en tuiles mécaniques d'aspect traditionnel, de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé
- ou en tuiles noires ou grises.

Sont aussi tolérées les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m².

Sont interdits les tuiles canal, les couvertures en fibro-ciment, les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés par cette disposition.

En zone UX, hors secteur UXa, les bâtiments pourront présenter une couverture métallique, à condition qu'elle soit en bacs acier, de ton gris ou d'imitation tuile rouge, ou en matériaux d'aspects naturels de type zinc.

❖ Percements de toitures

Sont autorisées, sur les toitures en tuiles :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture
- les châssis
- les tuiles de verre.

2.3 Menuiseries

En ce qui concerne les constructions anciennes :

- les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique,
- les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes,
- les volets seront soit pleins à traverses sans écharpe, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux, soit roulants.

Les volets roulants extérieurs sont admis pour les constructions réhabilitées et neuves, sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les teintes des menuiseries devront respecter le nuancier en annexe du règlement, à l'exception des nouveaux bâtiments agricoles en zone UX (hors secteur UXa).

Dans tous les cas, une recherche d'harmonie avec la teinte des façades est recommandée.

2.4 Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades par l'utilisation de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les matériaux de construction apparents prévus pour être protégés par un enduit,
- les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf :

Les enduits ou les matériaux de bardage des façades doivent être de nuances proches du paysage telles que les couleurs de terre ou les gris moyens. Le blanc pur et les couleurs « criardes » sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades, dans les éléments de modénature et en liaison avec l'image de l'entreprise.

En secteurs UXa et UXf, les teintes des façades seront :

- 058 (rose moyen)
- 016 (ton pierre)
- 009 (beige)
- 015 (pierre claire)

Voir en annexe du règlement.

Les façades des bâtiments anciens existants ne pourront pas être repeintes, mais nettoyées, badigeonnées à la chaux ou ré-enduites selon la teinte d'origine.

Les façades des bâtiments contemporains existants pourront être repeintes selon la teinte d'origine ou l'une des teintes listées ci-dessus, en privilégiant les peintures minérales.

La teinte des soubassements devra s'harmoniser avec celle des façades.

3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf :

Les clôtures devront être traitées en treillis métallique soudé de couleur verte, à maille verticale. L'attache au sol ne comportera pas de mur-bahut. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

Les grillages seront obligatoirement doublés d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées *(voir liste indicative en annexe)*.

Dans les secteurs UXa et UXf uniquement :

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Dans les autres cas, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage,
- soit par des grilles treillis soudés de couleur verte, à maille verticale, éventuellement doublées de haies vives, d'essences locales diversifiées *(voir liste indicative en annexe)*.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf :

Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres...) seront, obligatoirement, regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain et intégrés à la clôture. Ce muret devra être agrée par l'aménageur et conforme aux schémas prescriptifs communiqués aux acquéreurs par ce dernier.

Les enseignes et pré-enseignes, devront être agrées par l'aménageur et conformes aux schémas prescriptifs communiqués aux acquéreurs par ce dernier.

Le stockage divers, à l'air libre, sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone, doit être organisé et non visible du domaine public.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les constructions nouvelles, hors bâtiments agricoles, hors entrepôts, hors annexes, et hors constructions et installations ferroviaires respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :

- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère
- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).

Les bâtiments agricoles et les entrepôts respecteront une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

En secteur UXf, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer et au développement des activités ferroviaires auront une hauteur maximale de 10 mètres.

La hauteur des annexes jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 3 mètres et 1 seul niveau.

Ces règles ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) et des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, n'est pas réglementée.

En outre, en zone UX, hors secteurs UXa et UXf :

La construction principale devra être implantée en limite des marges de recul définies au Plan de composition d'ensemble joint à la demande de permis d'aménager du parc d'activités « la Petite Champagne ». Sur les parcelles d'angle disposant de deux marges de recul, la construction principale devra s'accrocher en limite d'au moins une d'entre elles.

Cette obligation d'implantation ne s'applique pas dans le cas :

- d'un terrain principalement situé en cœur d'ilot ayant son accès via une desserte privée depuis la voie du lotissement
- d'un projet de construction portant sur une masse dans sa globalité.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf, cette disposition s'applique également aux limites séparatives des lots à créer à l'intérieur du périmètre.

Les lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade, et toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au mur de la façade, ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) et des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 80 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 25 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités commerciales,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 20 m² de surface de plancher (SDP) pour les bureaux,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher (SDP) de salle pour les restaurants.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.
Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.
Des écrans de verdure devront être proposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf :
Toute aire de stationnements de véhicules automobiles sera, obligatoirement, plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement créées.

L'imperméabilisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère exemplaire du parc d'activités en matière environnementale. Il est imposé pour se faire, une proportion minimale du terrain à conserver en espace vert.

Ne sont pas compris dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les voies de desserte, les cours de services et toutes surfaces imperméabilisées.
Sont incluses dans les espaces verts, les aires de stationnements plantées et réalisées en matériaux perméables.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20% de la superficie du lot.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues sera obligatoirement traité en espace vert. Les végétaux seront obligatoirement issus de la flore présente dans les écosystèmes de la région. L'aménageur fournira une liste d'espèces préconisées aux acquéreurs.

D'une manière générale, les végétaux seront diversifiés (arbres, arbustes, plantes herbacées) et auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de la plantation :

- arbres de haute tige : 14/16 cm de circonférence, mesurée à 1 m du sol.
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

Les acquéreurs en possession de terrains situés le long de la voie ferrée, auront une obligation d'entretenir et de pérenniser, à leur frais, les plantations réalisées par l'aménageur, sur emprise privée.

De même, les acquéreurs en possession de terrains situés le long de la limite Est du lotissement, auront une obligation d'entretenir et de pérenniser, à leur frais, la haie champêtre plantées par l'aménageur, sur emprise privée.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf :
L'aménageur réalisera l'ensemble des réseaux, eau potable, électricité basse tension, gaz, téléphone et infrastructures pour la fibre optique, assainissement pour eaux usées et eaux pluviales.

Les constructions seront obligatoirement raccordées par canalisations et câbles souterrains aux réseaux. Les branchements seront effectués progressivement, au gré des découpages de lots.

A l'intérieur des lots, les frais de raccordements des constructions aux divers réseaux sont à la charge des acquéreurs.
Les bâtiments seront implantés et conçus en fonction de la profondeur et de la position des différents réseaux.

1. ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf :

- l'accès aux lots se fera uniquement depuis les voiries à créer
- aucun accès direct ne s'effectuera sur la RD 25.

Pour les accès implantés en retrait de la limite d'emprise publique, l'espace compris entre la limite d'emprise et le portail sera aménagé par l'acquéreur du lot et recouvert d'un revêtement de sol identique à celui de la voirie.

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent. Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique ; dans ce cas, elles doivent permettre de faire demi-tour et doivent se prolonger par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »)*.

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

En zone UX, hors secteurs UXa et UXf :

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Tout rejet des eaux usées non domestiques (industrielles, viticoles, artisanales…) dans le réseau d'assainissement sera soumis à une autorisation de déversement spécifique, avec, le cas échéant, établissement d'une convention spéciale de rejet fixant les modalité techniques et financières du déversement. Des pré-traitements adaptés à l'activité et à la nature des effluents pourront être exigés avant rejet au réseau public.

Dans les secteurs UXa et UXf uniquement :

- Le raccordement au réseau public est facultatif et à la charge du pétitionnaire.
- Dans le cas du raccordement au réseau public, celui-ci doit se faire par un dispositif de type séparatif.

En zone UX, et dans les secteurs UXa et UXf :

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet d'eaux claires dans les rivières (mises aux normes, nettoyage d'engins) doit être déclarée en mairie.

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le milieu dédié.

- En cas de projet, d'opération, d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 ha, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 100 ans. Les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.
- Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à accueillir, à court terme, un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, sous la forme d'une ou plusieurs opérations, et avec assainissement collectif.
Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, hormis les piscines
- Constructions à usage d'exploitations agricoles
- Industries
- Entrepôts
- Dépôts de matériaux, de rebuts, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la rubrique 1.2
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Carrières
- Camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping (R111-48 du code de l'urbanisme), comprenant l'installation de caravanes et camping-car (R111-49 et 34 du code de l'urbanisme)
- Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs (R111-38, 40 et 42 du code de l'urbanisme)
- Les exploitations forestières.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Cette zone est vouée à un projet d'aménagement qui devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Y sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation, leurs annexes et extensions
- Les bureaux
- Les commerces et activités de service de type artisanat, hébergement hôtelier et touristique sauf celui interdit dans la rubrique 1.1 ; toutefois, les surfaces commerciales (surfaces de vente) ne pourront dépasser 500 m²
- La création d'aires de stationnement sur domaine privé.

- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, selon les règles en vigueur.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le premier niveau à usage d'habitation, d'équipements, ou d'activités de chaque construction doit être situé au maximum 30 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Les constructions nouvelles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Une architecture contemporaine* peut être envisagée, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création dialoguant avec son environnement. Elle peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessus.

**architecture présentant des jeux de volumes, de toitures, des formes cubiques (toitures terrasses) et utilisant des matériaux innovants*

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…). Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

2.2 Toitures

❖ Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans, et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes jusqu'à 20 m², carports.

La ligne de faîtage du toit devra composer avec celle des constructions mitoyennes.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, les abris de jardin, les carports.

Elles peuvent également être admises en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Ils devront être, soit placés au sol, soit intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans. Leur impact visuel depuis l'espace public sera examiné au cas par cas. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et pour les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

❖ Couverture

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés.
- ou en tuiles mécaniques d'aspect traditionnel, de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé.

Sont aussi tolérées les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m².

Les tuiles canal, et les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés par cette disposition.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

❖ Percements de toitures

Sont autorisées, sur les toitures en tuiles :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture
- les châssis
- les tuiles de verre.

2.3 Menuiseries

Les volets roulants extérieurs sont admis pour les constructions neuves, sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les teintes des menuiseries devront respecter le nuancier en annexe du règlement.

Une recherche d'harmonie avec la teinte des façades devra être recherchée.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

2.4 Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades par l'utilisation de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les matériaux de construction apparents prévus pour être protégés par un enduit,
- les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les façades des bâtiments doivent être enduites, avec ou sans badigeon, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux corniches, etc.).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés). Les enduits seront constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du ton de la pierre locale. Les encadrements auront l'aspect des matériaux utilisés localement : pierre ou enduit.

Les teintes des façades seront :

- 058 (rose moyen)
- 016 (ton pierre)
- 009 (beige)
- 015 (pierre claire)

Voir en annexe du règlement.

La teinte des soubassements devra s'harmoniser avec celle des façades.

Pour les annexes (dont abris de jardin) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol : tous les matériaux sont autorisés, sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

3. CLOTURES ET PORTAILS

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Dans les autres cas, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures devront être constituées :

- soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage, ou d'un dispositif d'aspect métallique/aluminium,
- soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées *(voir liste indicative en annexe)*.

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les constructions nouvelles, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :

- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère
- un maximum de deux niveaux (R+1).

En outre, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles des constructions.

La hauteur des annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol (dont abris de jardin) jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 5 mètres et 1 seul niveau.

Ces règles ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement individuel libre créé et 1 place de stationnement par logement collectif créé ; ces dispositions ne sont pas applicables aux logements mentionnés à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme (dans ce cas, il est exigé 1 place par logement créé) ;
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 80 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités artisanales ;
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 20 m² de surface de plancher (SDP) pour les bureaux ;
- 1 place de stationnement par chambre pour l'hébergement hôtelier et touristique.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être perméables et accompagnés de plantations.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.

Des plantations pourront être imposées pour habiller certains bâtiments ou installations d'activités.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

1. ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent. Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique ; dans ce cas, elles doivent permettre de faire demi-tour et doivent se prolonger par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »)*.

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Tout rejet des eaux usées non domestiques (industrielles, viticoles, artisanales…) dans le réseau d'assainissement sera soumis à une autorisation de déversement spécifique, avec, le cas échéant, établissement d'une convention spéciale de rejet fixant les modalité techniques et financières du déversement. Des pré-traitements adaptés à l'activité et à la nature des effluents pourront être exigés avant rejet au réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet d'eaux claires dans les rivières (mises aux normes, nettoyage d'engins) doit être déclarée en mairie.

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le milieu dédié.
- En cas de projet, d'opération, d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 ha, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 100 ans. Les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.
- Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est destinée à accueillir, à court ou moyen terme, de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées dans la rubrique 1.2 ci-après ne sont pas admises.
Est également interdite, la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, hormis les piscines.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement de la zone devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Y sont admis :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les équipements d'infrastructure
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans selon les règles en vigueur
- Les aires de stationnement.

Le premier niveau de chaque construction doit être situé au maximum 30 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Les constructions nouvelles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Une architecture contemporaine* peut être envisagée, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création dialoguant avec son environnement. Elle peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessus.

**architecture présentant des jeux de volumes, de toitures, des formes cubiques (toitures terrasses) et utilisant des matériaux innovants*

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…). Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

2.2 Toitures

❖ Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans, et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes jusqu'à 20 m², carports.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, les abris de jardin, les carports. Elles peuvent également être admises en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Ils devront être, soit placés au sol, soit intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans. Leur impact visuel depuis l'espace public sera examiné au cas par cas. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et pour les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

❖ Couverture

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- ou en tuiles mécaniques d'aspect traditionnel, de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé.

Sont aussi tolérées les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m².

Les tuiles canal, et les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés par cette disposition.

❖ Percements de toitures

Sont autorisées, sur les toitures en tuiles :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture
- les châssis
- les tuiles de verre.

2.3 Menuiseries

Les volets roulants extérieurs sont admis pour les constructions neuves, sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les teintes des menuiseries devront respecter le nuancier en annexe du règlement.

Une recherche d'harmonie avec la teinte des façades est recommandée.

2.4 Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades par l'utilisation de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les matériaux de construction apparents prévus pour être protégés par un enduit,
- les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les façades des bâtiments doivent être enduites, avec ou sans badigeon, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux corniches, etc.).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés). Les enduits seront constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du ton de la pierre locale. Les encadrements auront l'aspect des matériaux utilisés localement : pierre ou enduit.

Les teintes des façades seront :

- 058 (rose moyen)
- 016 (ton pierre)
- 009 (beige)
- 015 (pierre claire)

Voir en annexe du règlement.

La teinte des soubassements devra s'harmoniser avec celle des façades.

3. CLOTURES ET PORTAILS

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Dans les autres cas, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage,
- soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées *(voir liste indicative en annexe)*.

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les constructions nouvelles, hors annexes, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :

- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère
- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).

La hauteur des annexes jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 3 mètres et 1 seul niveau.

Ces règles ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.
Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

1. ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique ; dans ce cas, elles doivent permettre de faire demi-tour et doivent se prolonger par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »)*.

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Tout rejet des eaux usées non domestiques (industrielles, viticoles, artisanales…) dans le réseau d'assainissement sera soumis à une autorisation de déversement spécifique, avec, le cas échéant, établissement d'une convention spéciale de rejet fixant les modalité techniques et financières du déversement. Des pré-traitements adaptés à l'activité et à la nature des effluents pourront être exigés avant rejet au réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet d'eaux claires dans les rivières (mises aux normes, nettoyage d'engins) doit être déclarée en mairie.

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le milieu dédié.
- En cas de projet, d'opération, d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 ha, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 100 ans. Les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.
- Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX est destinée à accueillir, à court ou moyen terme, de nouvelles activités économiques (extension du Parc d'Activités de la Petite Champagne).
Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées dans la rubrique 1.2 ci-après ne sont pas admises.

Sont également interdits :

- la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, hormis les piscines
- les dépôts de matériaux divers (gravats, ferrailles, etc.)
- les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique
- les dépôts de véhicules usagés
- l'affichage publicitaire.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le premier niveau à usage d'habitation, d'équipements, ou d'activités de chaque construction doit être situé au maximum 30 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

L'aménagement de la zone devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont admis :

- Toute construction et installation à usage d'exploitation agricole/viticole (cuveries, stockage etc), sauf les activités d'élevage
- Le commerce et les activités de service, hors hébergement hôtelier et touristique ; toutefois, les surfaces commerciales (surfaces de vente) ne pourront dépasser 500 m²
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (industries, entrepôts, bureaux …)

- Toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, y compris celles à vocation viti-vinicole
- Les loges de gardiennage liés et nécessaires aux activités (1 loge de 20 m² de surface de plancher maximum par installation), dans le volume du bâtiment existant en activité
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les aires de stationnement des véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, selon les règles en vigueur.

La zone 1AUX est en partie concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (voie ferrée) (voir les secteurs concernés dans l'annexe « bruit » du PLU et à titre indicatif sur le plan de zonage) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « bruit » du PLU).

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Les constructions nouvelles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Une architecture contemporaine* peut être envisagée, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création dialoguant avec son environnement. Elle peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessus.

**architecture présentant des jeux de volumes, de toitures, des formes cubiques (toitures terrasses) et utilisant des matériaux innovants*

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…). Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

2.2 Toitures

❖ Forme des toitures

Les toitures seront à quatre pans, à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans, et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes jusqu'à 20 m², carports.

Les toitures à faible pente et les toitures monopentes sont également autorisées, dans la mesure où l'aspect architectural de l'ensemble est satisfaisant.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les toitures des bâtiments devront être traitées avec soin. Plus particulièrement, les éléments techniques situés en toiture terrasse devront présenter un aspect identique à celui des façades.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Ils devront être, soit placés au sol, soit intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans. Leur impact visuel depuis l'espace public sera examiné au cas par cas. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et pour les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

❖ Couverture

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- ou en tuiles mécaniques d'aspect traditionnel, de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé
- ou en tuiles noires ou grises.

Sont aussi tolérées les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m².

Sont interdits les tuiles canal, les couvertures en fibro-ciment, les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés par cette disposition.

Les bâtiments pourront présenter une couverture métallique, à condition qu'elle soit en bacs acier, de ton gris ou d'imitation tuile rouge, ou en matériaux d'aspects naturels de type zinc.

❖ Percements de toitures

Sont autorisées, sur les toitures en tuiles :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture
- les châssis
- les tuiles de verre.

2.3 Menuiseries

Les volets roulants extérieurs sont admis pour les constructions neuves, sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les teintes des menuiseries devront respecter le nuancier en annexe du règlement.

Une recherche d'harmonie avec la teinte des façades est recommandée.

2.4 Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades par l'utilisation de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les matériaux de construction apparents prévus pour être protégés par un enduit,
- les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les enduits ou les matériaux de bardage des façades doivent être de nuances proches du paysage telles que les couleurs de terre ou les gris moyens. Le blanc pur et les couleurs « criardes » sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades, dans les éléments de modénature et en liaison avec l'image de l'entreprise.

La teinte des soubassements devra s'harmoniser avec celle des façades.

3. CLOTURES ET PORTAILS

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures devront être traitées en treillis métallique soudé de couleur verte, à maille verticale. L'attache au sol ne comportera pas de mur-bahut. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.
Les grillages seront obligatoirement doublés d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées (voir liste indicative en annexe).

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres...) seront, obligatoirement, regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain et intégrés à la clôture. Ce muret devra être agrée par l'aménageur et conforme aux schémas prescriptifs communiqués aux acquéreurs par ce dernier.
Les enseignes et pré-enseignes, devront être agrées par l'aménageur et conformes aux schémas prescriptifs communiqués aux acquéreurs par ce dernier.
Le stockage divers, à l'air libre, sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone, doit être organisé et non visible du domaine public.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les constructions nouvelles, hors bâtiments agricoles, hors entrepôts et hors annexes, respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :

- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère
- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).

Les bâtiments agricoles et les entrepôts respecteront une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 3 mètres et 1 seul niveau.

Ces règles ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long des voies, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) et des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette disposition s'applique également aux limites séparatives des lots à créer à l'intérieur du périmètre.

Les lucarnes intéressant au plus 10% de la longueur de façade, et toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au mur de la façade, ne sont pas prises en compte pour l'application de ces règles.

Par exceptions à ces règles :

- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (y compris les lignes de transport d'électricité HTB) et des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 80 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 25 m² de surface de plancher (SDP) pour les activités commerciales,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 20 m² de surface de plancher (SDP) pour les bureaux,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher (SDP) de salle pour les restaurants,
- 1 place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.
Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales *(voir la liste indicative en annexe)*.
Toute aire de stationnements de véhicules automobiles sera, obligatoirement, plantée d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement créées.

Des écrans de verdure devront être proposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

L'imperméabilisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère exemplaire du parc d'activités en matière environnementale. Il est imposé pour se faire, une proportion minimale du terrain à conserver en espace vert.

Ne sont pas compris dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les voies de desserte, les cours de services et toutes surfaces imperméabilisées.
Sont incluses dans les espaces verts, les aires de stationnements plantées et réalisées en matériaux perméables.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 20% de la superficie du lot.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues sera obligatoirement traité en espace vert.

Les végétaux seront obligatoirement issus de la flore présente dans les écosystèmes de la région. L'aménageur fournira une liste d'espèces préconisées aux acquéreurs.

D'une manière générale, les végétaux seront diversifiés (arbres, arbustes, plantes herbacées) et auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de la plantation :

- arbres de haute tige : 14/16 cm de circonférence, mesurée à 1 m du sol.
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

L'aménageur réalisera l'ensemble des réseaux, eau potable, électricité basse tension, gaz, téléphone et infrastructures pour la fibre optique, assainissement pour eaux usées et eaux pluviales.

Les constructions seront obligatoirement raccordées par canalisations et câbles souterrains aux réseaux. Les branchements seront effectués progressivement, au gré des découpages de lots.

A l'intérieur des lots, les frais de raccordements des constructions aux divers réseaux sont à la charge des acquéreurs.

Les bâtiments seront implantés et conçus en fonction de la profondeur et de la position des différents réseaux.

1. ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique ; dans ce cas, elles doivent permettre de faire demi-tour et doivent se prolonger par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique.

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »)*.

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Tout rejet des eaux usées non domestiques (industrielles, viticoles, artisanales…) dans le réseau d'assainissement sera soumis à une autorisation de déversement spécifique, avec, le cas échéant, établissement d'une convention spéciale de rejet fixant les modalité techniques et financières du déversement. Des pré-traitements adaptés à l'activité et à la nature des effluents pourront être exigés avant rejet au réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet d'eaux claires dans les rivières (mises aux normes, nettoyage d'engins) doit être déclarée en mairie.

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le milieu dédié.
- En cas de projet, d'opération, d'aménagement, de construction ou d'installation concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 ha, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 100 ans. Les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.
- Si des usages de l'eau pluviale impliquent un rejet vers le réseau d'eaux usées, une déclaration au service Assainissement et un comptage des volumes rejetés sont obligatoires.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à accueillir, à moyen terme, un projet d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, avec assainissement collectif.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une procédure adaptée et la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation.
Le règlement est généralement non réglementé car aucune construction n'existe, et n'est autorisée pour le moment.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées dans la rubrique 1.2.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par une procédure adaptée et la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les clôtures agricoles sont cependant autorisées, et sont encouragés :

- L'entretien de la zone (c'est-à-dire son maintien comme prairie) par fauche tardive ou pâturage
- La protection des arbres/haies existants et leur développement, ainsi que leur taille en période la moins défavorable (du 15 août au 1er mars)
- La pose de nichoirs / gîtes pour l'avifaune et les chiroptères.

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Non réglementé.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Non réglementé.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A autorise la construction pour les exploitations agricoles et viticoles.
Elle comprend les sous-secteurs :

- Ap, autorise la construction pour les exploitations agricoles et viticoles, avec limitation de la hauteur de construction autorisée
- Ac, secteur agricole correspondant à l'emprise de l'autoroute et de la voie ferrée (hors emprise de la voie ferrée classée en zone urbaine)
- As, agricole strict,
- Avs, agricole viticole strict.

Les zones A et As comprennent des maisons d'habitation, qui sont autorisées à évoluer dans le cadre des règles définies dans la rubrique 1.2 ci-après, et de la délimitation graphique inscrite au plan de zonage.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies à l'art. L.311-1 du code rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

  Article L. 311-1 du Code Rural : *« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. […] Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.*
  […]»

Est également interdite :

- la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, hormis les piscines (dans les secteurs où elles sont autorisées)
- la création de logements.

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa moyen et faible** aux risques d'inondations :

- La création d'aires de grand passage.
- La reconstruction consécutive à un sinistre d'inondation.
- La création d'aires de stationnement
- Les abris légers de moins de 6 m² d'emprise au sol

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le premier niveau à usage d'activités agricoles de chaque construction doit être situé au maximum 30 cm au-dessus du terrain naturel avant aménagements et mesuré au point le plus bas de chaque façade.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

Dans les zones A et Ap uniquement, hors secteurs Ac, As et Avs, et en-dehors des secteurs concernés par un aléa aux risques d'inondations, sont admis, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, de la capacité des voies et réseaux publics les desservant, et de ne pas remettre en cause la vocation de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; les travaux de maintenance ou de modification des lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme) dans le volume du bâti existant
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, selon les règles en vigueur

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations du sol autorisées, dont ceux nécessaires aux lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU
- Les constructions et installations nécessaires à la production et à l'exploitation d'énergies renouvelables, si elles ne nuisent pas à la qualité des sites, milieux naturels et paysages, au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone, à l'approbation du PLU, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m²,
  - l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU,
  - la surface totale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
  - l'extension ne conduit pas à la création de logement,
  - l'extension ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - l'extension est réalisée dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage.
- Les constructions d'annexes fonctionnelles aux bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone A, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m2 (piscine non comprise), respectant une implantation dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination, dans le volume du bâtiment existant

Dans les zones A uniquement, hors secteurs Ac, As et Avs, au sein des secteurs concernés par un **aléa moyen et faible** aux risques d'inondations

- Les constructions seront réalisées sur vide-sanitaire ouvert, aéré et vidangeable
- L'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves devra être assuré
- Les installations électriques et de chauffage devront être mises hors d'eau
- Les remblaiements nécessaires aux constructions et aménagements autorisés sont admis, s'ils sont liés à des bâtiments de transport ou infrastructures autorisés ; ces remblais sont limités à l'emprise du bâtiment et ses accès principaux (entrée, accès garage) ; les pentes de talus sont de 50% minimum.
- La reconstruction n'est admise que si elle n'est pas consécutive à un sinistre d'inondation, si son emprise au sol est au maximum égale à celle de la construction détruite, et sous condition de réhausse*
- Les installations d'épuration ne sont admises que si les nécessités fonctionnelles des équipements ne permettent pas leur réalisation hors zone inondable, et sous condition de réhausse*
- Seules les clôtures sans mur bahut et totalement transparentes à l'écoulement sont admises
- Les équipements d'infrastructures publiques sont admis à condition que les équipements sensibles (type électriques) soient réhaussés au minimum de 1,00 mètre en aléa moyen et 0,50 mètre en aléa faible
- Les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer les écoulements ou le stockage des eaux et à réduire les risques sont autorisés
- L'extension ou la création de bâtiments agricoles est admise sous condition de réhausse*

- L'extension de bâtiments à usage d'habitation et la construction d'annexes sont admises sous les conditions définies en supra (hors zone inondable), et sous condition de réhausse* ; la construction de piscines (qui constituent des annexes) est admise à condition qu'elles soient matérialisées en surface (marquage visible sur au moins 1,00 mètre de hauteur en aléa moyen et 0,50 mètre en aléa faible) afin que les secours puissent apprécier ses dimensions
- La construction de nouvelles aires de stockage est admise si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable, et sous condition de réhausse* ; l'aménagement d'auvents sur ces aires est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté, et sous condition de réhausse*

**En aléa moyen/faible : au-dessus de la cote de référence (voir calcul en annexe du règlement)*

Dans le secteur Ac, seul sont autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de la zone et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liés à l'activité autoroutière, dont les exhaussements et affouillements nécessaires aux lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer et au développement des activités ferroviaires
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités autoroutière et ferroviaire ; les travaux de maintenance ou de modification des lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs As, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les équipements d'intérêt collectif et de service public, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; y compris les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales ; les travaux de maintenance ou de modification des lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existants dans la zone, à l'approbation du PLU, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m²,
  - l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU,
  - la surface totale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
  - l'extension ne conduit pas à la création de logement,
  - l'extension ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
  - l'extension est réalisée dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage.

- Les constructions d'annexes fonctionnelles aux bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une implantation dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination, dans le volume du bâtiment existant
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires à l'activité agricole et aux lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU ; toutefois, les remblais aux abords de l'autoroute, doivent être effectués selon un retrait au moins égal à la hauteur de la clôture autoroutière, et selon une hauteur inférieure à cette clôture
- Les clôtures agricoles, les clôtures de vergers et de vignes.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans les secteurs Avs, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; y compris les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires à l'activité agricole
- Les clôtures agricoles, les clôtures de vergers et de vignes.

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).
En outre, en zone A, Ap et As, au sein des secteurs concernés par la trame d'aléa faible aux glissements de terrain, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme : une étude géotechnique est recommandée pour tout projet de construction ; à défaut, les « préconisations générales de bon sens » doivent être respectées (voir en annexe du règlement).

Les secteurs As et Avs sont en partie concernés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (RD974, voie ferrée et A31) (voir les secteurs concernés dans l'annexe « bruit » du PLU et à titre indicatif sur le plan de zonage) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « bruit » du PLU).

En outre, la zone As est concernée par les servitudes « I1 » et « I3 » de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Allerey-Ouges, ainsi que des zones de dangers. Voir détails au sein des dispositions générales du règlement et des SUP annexées au PLU.

Enfin, en zone A et As, les ripisylves, haies, linéaires arborés, bosquets, identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Si leur destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit, est imposé.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Les constructions nouvelles respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Une architecture contemporaine* peut être envisagée, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création dialoguant avec son environnement. Elle peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessus.
**architecture présentant des jeux de volumes, de toitures, des formes cubiques (toitures terrasses) et utilisant des matériaux innovants*

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…). Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.

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

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments protégés, repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme seront restaurés et adaptés dans l'esprit de leur époque, en cas de travaux ou reconstruction de bâtiments (corps de ferme, moulins, maisons, ensembles bâtis, lavoir, granges…).
Se reporter à la pièce « Identification des éléments protégés du PLU » pour plus de détails.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ni les équipements, ouvrages, aménagements et constructions liées à l'activité autoroutière.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

2.2 Toitures

❖ Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans, et leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement 40° à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°. Cette règle ne s'applique pas aux toitures des marquises, auvents, vérandas, abris de jardins, annexes jusqu'à 20 m², carports.

Par exception à cette règle, les bâtiments agricoles pourront avoir une pente comprise entre 11,5 et 22°.

La forme des toitures des serres et tunnels n'est pas réglementée.

La ligne de faîtage du toit devra composer avec celle des constructions mitoyennes.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, les abris de jardin, les carports. Elles peuvent également être admises en cas d'extension de bâtiments principaux ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont également autorisées.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur impact apprécié depuis l'espace public ne compromette pas la qualité de l'ensemble urbain et architectural. Ils devront être, soit placés au sol, soit intégrés à la pente du toit lorsqu'ils sont implantés sur des bâtiments avec toiture à un ou deux pans. Leur impact visuel depuis l'espace public sera examiné au cas par cas. Sur les toitures terrasses, les installations ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère, et pour les toitures en pente, les installations seront intégrées dans la toiture.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

❖ Couverture

Les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m^2) ou en ardoises, ou tuiles losangées, devront conserver ou reprendre ces matériaux et leur(s) colori(s).

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- ou en tuiles mécaniques d'aspect traditionnel, de type losangé ou à côtes, de teinte brun à rouge nuancé.

Sont aussi tolérées les tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés sur les pans de toit de surface supérieure à 200m².

Les tuiles canal, et les tuiles de couleur noire ou grise sont interdites.

Les bâtiments agricoles pourront présenter une couverture métallique, en fibrociment, ou en bacs acier, de teinte brun rouge ou gris moyen.

La couverture des toitures des serres et tunnels n'est pas réglementée.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ; les toitures végétalisées et panneaux solaires ne sont pas concernés par cette disposition.

Les teintes des abris de jardin devront être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

❖ Percements de toitures

Sont autorisées, sur les toitures en tuiles :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture
- les châssis
- les tuiles de verre.

2.3 Menuiseries

En ce qui concerne les constructions anciennes :

- les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique,
- les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes,
- les volets seront soit pleins à traverses sans écharpe, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux, soit roulants.

Les volets roulants extérieurs sont admis pour les constructions réhabilitées et neuves, sous réserve que le coffre soit masqué et intégré dans la maçonnerie et que les glissières soient en retrait d'au moins quinze centimètres par rapport au nu de la façade.

Les teintes des menuiseries devront respecter le nuancier en annexe du règlement, à l'exception des nouveaux bâtiments agricoles.

Dans tous les cas, une recherche d'harmonie avec la teinte des façades est recommandée.

Une recherche d'harmonie avec la teinte des façades est recommandée.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

2.4 Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades par l'utilisation de matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les matériaux de construction apparents prévus pour être protégés par un enduit,
- les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les façades des bâtiments autres qu'agricoles doivent être enduites, avec ou sans badigeon, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux corniches, etc.).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés). Les enduits seront constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du ton de la pierre locale. Les encadrements auront l'aspect des matériaux utilisés localement : pierre ou enduit.

Les teintes des façades seront :

- 058 (rose moyen)
- 016 (ton pierre)
- 009 (beige)
- 015 (pierre claire)

Voir en annexe du règlement.

Les façades des bâtiments anciens existants ne pourront pas être repeintes, mais nettoyées, badigeonnées à la chaux ou ré-enduites selon la teinte d'origine.

Les façades des bâtiments contemporains existants pourront être repeintes selon la teinte d'origine ou l'une des teintes listées ci-dessus, en privilégiant les peintures minérales.

La teinte des soubassements devra s'harmoniser avec celle des façades.

Les parements de façades des bâtiments agricoles présenteront un ton pierre/beige.
Si les murs des bâtiments agricoles sont enduits, leur aspect doit être compatible avec l'aspect des murs et des enduits des constructions traditionnelles de la commune.

Les façades des serres et tunnels n'est pas réglementée.

Les teintes des abris de jardin devront être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures agricoles et celles liées à l'activité autoroutière ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre, sauf si elles entrent dans une composition où la hauteur des clôtures existantes est supérieure.

Les clôtures maçonnées devront être traitées dans le même esprit que les murs de façade des constructions.

Dans les autres cas, et à moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par des murs pleins en harmonie avec l'ensemble construit,
- soit par des murs bahuts en maçonnerie surmontés d'une grille ou d'un grillage,
- soit par des grillages obligatoirement doublés de haies vives, d'essences locales diversifiées *(voir liste indicative en annexe)*.

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les installations techniques ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Les bâtiments agricoles respecteront une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage ou 12 mètres à l'acrotère.

Les autres constructions respecteront tout à la fois les deux règles de hauteur suivantes :

- un maximum de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère
- un maximum de trois niveaux (R+1+C ou R+2).

En outre, pour ces dernières, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles des constructions, qu'elles soient préexistantes à l'approbation du PLU ou nouvelles.

En zone Ap, les constructions auront une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère. **En zone Ac,** les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres.

La hauteur des abris de jardin et annexes jusqu'au sommet, toiture comprise, ne doit pas excéder 3 mètres et 1 seul niveau.

Par exception à ces règles :

- les extensions de maisons d'habitations peuvent avoir, au maximum, la même hauteur que celle du bâtiment principal de référence ;
- en zone Ac, des dépassements ponctuels pourront être autorisés pour des exigences fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les superstructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole (silos, …)

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

En zone A et Ap, les constructions et installations admises devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Par exceptions à cette règle :

- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont les lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, n'est pas réglementée ;
- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, et sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation ;
- un recul différent pourra être accepté voire imposé **en zone Ac**, pour des contraintes techniques ou de sécurité.

En zone As, les constructions et installations admises, autres que celles liées à l'activité autoroutière, devront respecter une marge de recul au moins égale à la hauteur de l'ouvrage envisagé, par rapport à la limite du domaine public autoroutier.

Par exception à cette règle, l'implantation des lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, n'est pas réglementée.

En zone Avs, l'implantation n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

En zone A et Ap, les constructions et installations admises s'implantent :

- sur au moins une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont les lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, n'est pas réglementée ;
- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence, et sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation ;
- un recul différent pourra être accepté en zone Ac, pour des contraintes techniques ;
- l'implantation des abris de jardin et des annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

En zone As et Avs, l'implantation n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et activités autorisés doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.
Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales (*voir la liste indicative en annexe)*.

En zone A et Ap, des plantations pourront être imposées pour habiller certains bâtiments ou installations d'activités.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements, ouvrages, aménagements et constructions liées à l'activité autoroutière.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

1. ACCES ET VOIRIE

En zone A et Ap :

- 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.
- Le projet identifie et privilégie le ou les accès existant(s) avant d'envisager toute création de nouvel accès.
- Les nouveaux accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.
- Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une desserte en eau potable peut :

- se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, et conforme à la réglementation en vigueur, si ce réseau existe à proximité, avec l'accord des autorités compétentes ;
- ou disposer d'une alimentation en eau potable privative (captage, puits ou forage particulier), notamment si le raccordement au réseau public n'est pas possible, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'il ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

La Communauté de communes ne procédera à aucune extension de réseau dans la zone.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »).*

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées peut :

- mettre en place un dispositif autonome ;
- ou se raccorder au réseau public, par un dispositif de type séparatif, si le réseau est présent au droit du terrain, et même s'il est unitaire.

L'accord des autorités compétentes sera nécessaire au préalable.

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

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le réseau public s'il existe, ou vers les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages liés à l'autoroute, sauf accord express du gestionnaire.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs qu'ils convient de protéger en raison de :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N assure par conséquent une protection stricte (préservation de points de vue, coupure paysagère, espaces naturels, zones forestières, continuités écologiques…).

La zone N comprend des maisons d'habitation, qui sont autorisées à évoluer dans le cadre des règles définies dans la rubrique 1.2 ci-après, et de la délimitation graphique inscrite au plan de zonage.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- Nd : correspondant aux secteurs des anciennes décharges
- Nj : correspondant à des secteurs de jardins, espaces verts et récréatifs
- NL : correspondant au secteur dédié aux aménagements, constructions et annexes à vocation touristique et de loisirs, du parc du château.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, hormis les piscines (dans les secteurs où elles sont autorisées)
- Toute nouvelle construction à usage d'exploitations agricoles.
- Les constructions et équipements liés à l'exploitation forestière (y compris les abris de chasse)
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, hormis les extensions et annexes autorisées dans la rubrique 1.2 ci-après.
- Toute nouvelle construction à usage de commerce et activités de service sauf celles autorisées dans la rubrique 1.2 ci-après.
- Toute nouvelle construction à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les affouillements et les exhaussements de sols sauf ceux autorisés dans la rubrique 1.2 ci-après.

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa fort, moyen et faible** aux risques d'inondations :

- La création d'aires de grand passage.
- La reconstruction consécutive à un sinistre d'inondation.
- La création d'aires de stationnement
- Les abris légers de moins de 6 m² d'emprise au sol

Sont également interdits, dans les secteurs concernés par un **aléa fort** aux risques d'inondations :

- Les piscines hors-sol

Sont également interdits, dans le secteur de **« zone humide »,** identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, repérés par une trame au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, et l'assèchement, hormis les travaux d'entretien de ces zones humides.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'impact sur l'environnement des aménagements et constructions admis doit être réduit au maximum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

Il est préconisé que les constructions soient réalisées sur vide-sanitaire.

En zone N uniquement, hors secteurs Nd, Nj et NL, et en-dehors des secteurs concernés par un aléa aux risques d'inondations, sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site, et de ne pas remettre en cause la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les équipements d'intérêt collectif et de service public, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; y compris les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales ; les travaux de maintenance ou de modification des lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone N, à l'approbation du PLU, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension est réalisée dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage ;
  - la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m²,
  - l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU,
  - la surface après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
  - l'extension ne conduit pas à la création de logement,
  - l'extension ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

- Les constructions d'annexes fonctionnelles aux bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone N, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), dans la délimitation graphique inscrite au plan de zonage, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination, dans le volume du bâtiment existant
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires aux lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, et ceux nécessaires à l'activité agricole, sauf dans le secteur de « zone humide », identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ; toutefois, les remblais aux abords de l'autoroute, doivent être effectués selon un retrait au moins égal à la hauteur de la clôture autoroutière, et selon une hauteur inférieure à cette clôture.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

En zone N, dans les secteurs concernés par un **aléa fort, moyen et faible** aux risques d'inondations :

- Les constructions seront réalisées sur vide-sanitaire ouvert, aéré et vidangeable
- L'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves devra être assuré
- Les installations électriques et de chauffage devront être mises hors d'eau
- Les remblaiements nécessaires aux constructions et aménagements autorisés sont admis, s'ils sont liés à des bâtiments de transport ou infrastructures autorisés ; ces remblais sont limités à l'emprise du bâtiment et ses accès principaux (entrée, accès garage) ; les pentes de talus sont de 50% minimum ; sauf dans le secteur de « zone humide », identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- La reconstruction n'est admise que si elle n'est pas consécutive à un sinistre d'inondation, si son emprise au sol est au maximum égale à celle de la construction détruite, et sous condition de réhausse*
- Les installations d'épuration ne sont admises que si les nécessités fonctionnelles des équipements ne permettent pas leur réalisation hors zone inondable, et sous condition de réhausse*
- Seules les clôtures sans mur bahut et totalement transparentes à l'écoulement sont admises
- Les aménagements publics légers (kiosque, auvent, WC) sont admis s'ils sont limités en superficie (30 m² d'emprise au sol), et s'ils ne sont pas ancrés au sol
- Le mobilier urbain et les jeux sont admis s'ils ne sont pas ancrés au sol
- Les équipements d'infrastructures publiques sont admis à condition que les équipements sensibles (type électriques) soient réhaussés au minimum de 1,50 mètre en aléa fort, 1,00 mètre en aléa moyen et 0,50 mètre en aléa faible
- Les travaux d'aménagements hydrauliques destinés à améliorer les écoulements ou le stockage des eaux et à réduire les risques sont autorisés

En zone N, dans les secteurs concernés par un **aléa fort** aux risques d'inondations :

- La surélévation de constructions existantes n'est admise que si elle n'augmente pas la vulnérabilité, en particulier humaine, et sous condition de réhausse*
- L'extension ou la construction d'annexes, car-ports, abris légers, auvents à un bâtiment existant est admise, dans les conditions fixées en supra (hors zone inondable), sous condition de réhausse* et de de ne pas remblayer ; les car-ports, abris légers et auvents doivent, en outre, être ouverts sur au moins deux côtés et ne servir qu'à abriter des véhicules (ou protéger des aires de stockage existantes pour les auvents) ; la construction de piscines enterrées (qui constituent des annexes) est admise à condition qu'elles soient matérialisées en surface (marquage visible sur au moins 1,5 mètre de hauteur) afin que les secours puissent apprécier ses dimensions

En zone N, dans les secteurs concernés par un **aléa moyen et faible** aux risques d'inondations :

- La construction de bâtiments à usage d'habitation ou hébergement, leur extension et la construction d'annexes sont admis sous condition de réhausse*
- L'extension de bâtiments à usage d'habitation et la construction d'annexes sont admises sous les conditions définies en supra (hors zone inondable), et sous condition de réhausse* ; la construction de piscines (qui constituent des annexes) est admise à condition qu'elles soient matérialisées en surface (marquage visible sur au moins 1,00 mètre de hauteur en aléa moyen et 0,50 mètre en aléa faible) afin que les secours puissent apprécier ses dimensions

**En aléa fort : réhausse de +1,50 mètre par rapport au terrain naturel au moins, ou au-dessus de la cote de référence (voir calcul en annexe du règlement)*
En aléa moyen/faible : au-dessus de la cote de référence (voir calcul en annexe du règlement)

En outre, la zone N est concernée par les servitudes « I1 » et « I3 » de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Allerey-Ouges, ainsi que des zones de dangers. Voir détails au sein des dispositions générales du règlement et des SUP annexées au PLU.

Dans le secteur Nd, seuls sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages **:**

- Les travaux de réhabilitation des sites (modelage, apport de terre végétales et d'argile, plantation d'herbes, arbustes,...) ou de reconversion de ces sites, le cas échéant
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ; les travaux de maintenance ou de modification des lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU.

Dans le secteur Nj, seuls sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages **:**

- Les annexes et abris de jardin d'une superficie strictement inférieure à 20 m^2 à raison d'un abri ou d'une annexe par unité foncière
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- Le mobilier urbain
- Les clôtures
- Les aires de stationnement végétalisées.

Dans le secteur NL, seuls sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages **:**

- Les constructions, annexes, aménagements extérieurs liés à l'activité d'accueil touristique du château, dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions et annexes existantes dans la zone NL, à l'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

L'intégralité du territoire communal est concernée par un aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe du règlement).
En outre, en zone N et Nj, au sein des secteurs concernés par la trame d'aléa faible aux glissements de terrain, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme : une étude géotechnique est recommandée pour tout projet de construction ; à défaut, les « préconisations générales de bon sens » doivent être respectées (voir en annexe du règlement).

La zone N et son secteur Nj sont en partie concernés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or (RD974, voie ferrée et A31) (voir les secteurs concernés dans l'annexe « bruit » du PLU et à titre indicatif sur le plan de zonage) ; ce classement impose des contraintes d'isolement acoustique pour certaines constructions dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « bruit » du PLU).

Enfin, en zone N, Nj et NL, Les ripisylves, haies, linéaires arborés, bosquets, l'alignement d'arbres, identifiés au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Si leur destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit, est imposé.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

- pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon une surface ou un linéaire moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ;
- pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ;
- pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres.

SOUS-SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement.

1. GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent avoir un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages urbains ou naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

Au titre de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades, systèmes solaires thermiques, installations photovoltaïques…).

Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

L'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) est autorisée, mais elle doit s'intégrer à l'architecture générale du bâtiment dans la mesure des possibilités techniques et économiquement viables. Les équipements et installations techniques devront être dissimulés.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels, devra par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche qui traduise de manière esthétique le caractère fonctionnel de ces constructions et assure leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments protégés, repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- seront restaurés et adaptés dans l'esprit de leur époque, en cas de travaux ou reconstruction de bâtiments (corps de ferme, moulins, maisons, ensembles bâtis, lavoir, granges…)
- seront restaurés à l'identique en cas de travaux ou reconstruction d'éléments « ponctuels » ou « linéaires » (puits, calvaires, murs, porches, pont, cascades, bassin…)

Se reporter à la pièce « Identification des éléments protégés du PLU » pour plus de détails.

Les dispositions ci-dessous (rubrique 2) ne concernent pas les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

D'une manière générale, il est recommandé que les constructions favorisent une conception bioclimatique (principe d'implantation du bâti en lien avec la topographie, sens d'orientation des faîtages, dispositions des pièces à vivre, apports solaire passifs…).

2.2 Toitures

Les constructions, abris de jardins, annexes autorisées devront se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à deux pentes ou toiture monopente,
- couverture en tuiles ou en matériaux teintés en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.
- les toitures à un seul versant sur volume isolé sont autorisées.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

2.3 Façades

En zone N et en secteur Nj et NL :

Les constructions, abris de jardins, annexes autorisés devront se conformer aux dispositions suivantes : murs extérieurs en bois naturel peint, ou en autres matériaux peints ou recouverts d'enduits, les tons devant être en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Les extensions des maisons d'habitation peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant.

3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures - hors clôtures agricoles - doivent s'harmoniser avec les constructions et les clôtures existantes.

Pour rappel de la sous-section 1, dans les secteurs concernés par un aléa moyen et faible aux risques d'inondations, seules les clôtures sans mur bahut et totalement transparentes à l'écoulement sont admises.

Les murs d'ornement ne doivent pas se situer en limite de propriété.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de fuel doivent être soit disposées sur les terrains de façon à être invisibles des voies de desserte ou dissimulées par un écran végétal persistant.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions est ainsi définie :

- extensions des constructions à usage d'habitation : même hauteur que celle du bâtiment existant de référence, au maximum ;
- autres constructions autorisées : 3 mètres au maximum.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les superstructures et ouvrages techniques.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

En zone N, le long de l'autoroute, les constructions et installations admises, autres que celles liées à l'activité autoroutière, devront respecter une marge de recul au moins égale à la hauteur de l'ouvrage envisagé, par rapport à la limite du domaine public autoroutier.

En zone N, le long des voies autres que l'autoroute, **et en secteur NL,** les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Par exception à ces règles, l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont les lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, n'est pas réglementée.

En secteur Nj, l'implantation n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

En zone N et en secteur NL, les constructions et installations admises devront s'implanter :

- soit sur une limite séparative au moins, dans ce cas, l'implantation par rapport aux autres limites séparatives se fait soit sur limites, soit selon un retrait minimum de 4 mètres ;
- soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Par exception à ces règles :

- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dont les lignes de transport d'électricité RTE mentionnées dans la liste des SUP et cartographiées sur le plan des SUP annexés au PLU, n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et des annexes d'une superficie jusqu'à 20 m², n'est pas réglementée.

En secteur Nj, l'implantation n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

La mise en place des réseaux (eau, électricité, gaz, réseau de chaleur, téléphonie, assainissement), lors de la création de nouvelles infrastructures ou de rénovation et de projet d'aménagement, se fera de manière coordonnée et en amont, afin de limiter les risques d'atteinte aux réseaux, réduire les possibles nuisances aux riverains, et éviter de multiples travaux de voirie.

1 ACCES ET VOIRIE

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.

Le projet identifie et privilégie le ou les accès existant(s) avant d'envisager toute création de nouvel accès.

Les accès sur le chemin rural n°8, qui présentent des dimensions, formes et caractéristiques insuffisantes, sont interdits.

Les nouveaux accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, et être aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

2. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une desserte en eau potable peut :

- se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante, et conforme à la réglementation en vigueur, si ce réseau existe à proximité, avec l'accord des autorités compétentes ;
- ou disposer d'une alimentation en eau potable privative (captage, puits ou forage particulier), notamment si le raccordement au réseau public n'est pas possible, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes et qu'il ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

La Communauté de communes ne procédera à aucune extension de réseau dans la zone.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de la récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques. L'utilisation d'eau provenant de la récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour certains usages domestiques *(voir rubrique « Eaux pluviales »).*

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées peut :

- mettre en place un dispositif autonome ;
- ou se raccorder au réseau public, par un dispositif de type séparatif, si le réseau est présent au droit du terrain, et même s'il est unitaire.

L'accord des autorités compétentes sera nécessaire au préalable.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen et faible aux risques d'inondations, des clapets anti-retour doivent être mis en place.

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être récupérées.
- L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles), est autorisée pour les usages non domestiques, et pour les usages domestiques, dans le respect de l'arrêté du 21/08/2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments : usage extérieur (arrosage), toilettes, lavage des sols et sous conditions, lavage du linge. Ces usages sont également autorisés pour les établissements recevant du public (Loi Grenelle 2 du 12/07/2010).
- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante.
- En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales ; le rejet des eaux pluviales s'effectuera vers le réseau public s'il existe, ou vers les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages liés à l'autoroute, sauf accord express du gestionnaire.

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

Les réseaux et branchements de réseaux doivent être, autant que possible, établis en souterrain.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m² et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

AMENAGEUR

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à ré urbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines constituent des annexes (si elles n'ont pas d'accès direct depuis la construction principale).

BADIGEON

Mélange à base de chaux naturelle diluée à l'eau (ou lait de chaux) qui sert comme peinture de finition extérieure des maçonneries. Le badigeon peut être coloré avec des terres naturelles. Sa fonction est de protéger l'enduit pour un effet décoratif.

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

BATIMENT D'ELEVAGE HORS-SOL

Un bâtiment d'élevage hors-sol accueille des animaux nourris avec des aliments provenant d'une autre exploitation, ou de l'industrie.

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. La localisation approximative du projet dans l'unité foncière doit être indiquée (conformément à l'article R410-1 du Code de l'Urbanisme).

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

Le certificat d'alignement est l'acte par lequel l'administration indique à un propriétaire riverain les limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété.

CHAUX

Liant obtenu par la calcination de calcaires plus ou moins siliceux.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

Voir ci-dessous « Emprise au sol ».

CONSTRUCTIONS LEGERES

La construction légère est une construction réalisée de manière à être démontable ou transportable.

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

Document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.

DÉCLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Formalité s'imposant aux travaux de faible importance réalisés sur ou dans un bâtiment.

Les travaux, installations et aménagements qui doivent être précédés d'une déclaration préalable sont définis par l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme fixe les nouvelles destinations des constructions (le règlement du PLU a été rédigé sur la base des nouvelles destinations et non en référence à l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme) :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 5 catégories à une autre de ces catégories.

L'article R.151-28 fixe les nouvelles sous-destinations des destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (R.151-29 du code de l'urbanisme).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol […] est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Les installations techniques font partie intégrante des constructions.

ENDUIT

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

ESSENCES LOCALES OU INDIGENES

Les essences locales ou indigènes correspondent aux espèces de plantes (arbustes et arbres) que l'on trouve à l'état naturel, ou dans les haies bocagères locales. Elles ont l'avantage d'être très adaptées aux conditions édaphiques (caractéristiques des sols) et climatiques du territoire.

Voir la liste des essences indigènes en annexe.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les antennes et installations techniques (cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité) sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOGEMENT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel les logements sont desservis par des parties communes, ou si plus de deux logements distincts sont superposés, même partiellement.

LOGEMENT INDIVIDUEL / LOGEMENT INDIVIDUEL GROUPÉ

Est considéré comme logement individuel un bâtiment ne comprenant qu'un seul logement avec une entrée individuelle.

Est considéré comme un bâtiment d'habitations individuels groupés tout bâtiment qui comporte dans son ensemble au plus deux logements accolés et au maximum un logement superposé à d'autres logements, desservis par des entrées individuelles.

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grande ampleur.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir.

PERMIS D'AMENAGER

Les articles R.421-19 et suivants du code de l'urbanisme définissent les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager. Il s'agit notamment des lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé (non exhaustif).

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, …), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques…).

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est définie par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON.

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 : LISTE INDICATIVE DES ESPECES D'ARBUSTES ET ARBRES INDIGENES

(recherche par commune des espèces spontanées – Conservatoire Botanique national du bassin parisien et recommandations de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges)

Liste des arbustes
aubépine à deux styles*
aubépine à un style*
charmille
chèvrefeuille des haies
cornouiller sanguin
épine-noire ou prunellier
houx
noisetier
ronce allongée
rosier bleue
rosier des champs
sureau noir
troëne
viorne mancienne
viorne obier

Liste des arbres
alisier des bois, alouchier
aulne glutineux
bouleau verruqueux**
charme
chêne pédonculé
érable champêtre
érable sycomore
frêne élevé
merisier vrai
petit orme
peuplier commun noir
saule à trois étamines
saule cendré
saule marsault
tilleul à grandes feuilles
tilleul à petites feuilles

**Des variantes horticoles d'aubépine culivée non vectrices de maladie sont autorisées (les aubépines étant interdites à la plantation).*

***A éviter, le bouleau étant très allergisant.*

ANNEXE 3 : TEXTES RELATIFS A L'UTILISATION DES EAUX PLUVIALES

Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Articles modifiés par l'article 164 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales, articles L.321-2 et 7 du code de la santé publique).

Ces documents sont joints au règlement.

ANNEXE 4 : FICHES UDAP COTE-D'OR

Voir les fiches jointes.

ANNEXE 5 : TEINTES

FACADES :

Références Weber - Consultables en mairie

FERRONNERIES :

MENUISERIES EXTERIEURES :

Les teintes plus soutenues ne sont pas recommandées pour les fenêtres et sont à privilégier pour les portes.

ANNEXE 6 : REGLES DE REHAUSSE A RESPECTER EN ZONE INONDABLE

Ces données sont issus de l' « Aide méthodologique à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme en zone inondable » de décembre 2017.
Ce document vient du porter à connaissance complémentaire des services de l'Etat en date du 2 mars 2018 relatif à la connaissance du risque d'inondation du Bassin de la Vouge (étude hydraulique lancée par la DDT en 2013).

Il est annexé au PLU, avec, notamment, les cartes d'aléas de la crue centennale de Gilly-lès-Cîteaux.
Voir extrait page suivante.

→ La règle de rehausse à respecter

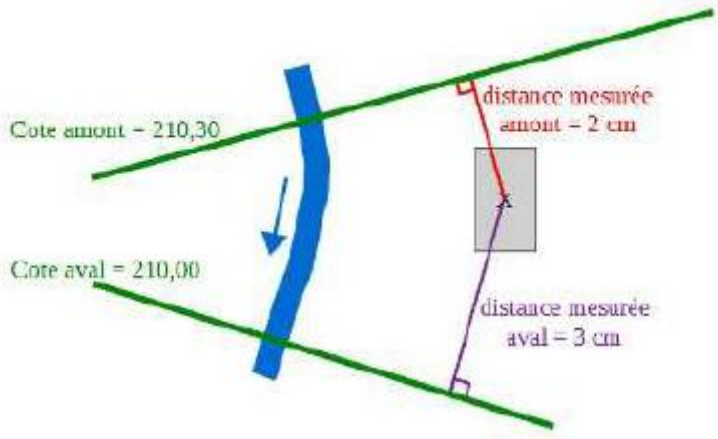
Pour ces études les rehausses à appliquer aux demandes d'urbanisme par niveau d'aléa sont les suivantes :

	Rehausse de 1er plancher à respecter
Aléa faible (H <50cm)	+ 50 cm / TN
Aléa moyen (50cm <H<1m)	+ 1 m / TN
Aléa fort (H>1m)	+ 1, 50 / TN au moins

NB : pour les demandes d'urbanisme situées dans les zones inondables de l'étude hydraulique de la Vouge et disposant de cotes TN au référentiel NGF, la rehausse à appliquer est estimée de la façon suivante :

- *interpolation linéaire entre les deux isocotes de crue encadrant la situation du projet ;*
- *application d'une revanche de + 30 cm par rapport à la cote ainsi déterminée qui prend en compte les incertitudes des modélisations hydrauliques.*

La méthode d'interpolation linéaire entre deux isocotes est décrite ci-après :



$$\text{Cote de la crue de référence} = \text{cote amont} - \frac{(\text{cote amont} - \text{cote aval})}{(\text{distance amont} + \text{distance aval})} * \text{distance amont}$$

Pour cet exemple la cote de la crue de référence est de 210,18 m NGF

La **cote de référence à appliquer** est donc 210,48 m NGF

ANNEXE 7 : PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Réglementation en vigueur

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du **Code de la construction et de l'habitation** (CCH – articles L.112-20 à 25 et R.112-5 à 10) spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Plus précisément, **l'étude géotechnique** :

- **est imposée en aléa moyen ou fort** (art. L.112-20 du CCH et arrêté du 22 juillet 2020 – NOR TREP2019233A),
- et à fournir par le vendeur en cas de vente d'un terrain non bâti constructible permettant la réalisation de maisons individuelles (art. L.112-21 du CCH), ou par le maitre d'ouvrage en cas de projet de construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements, si elle n'est pas annexée au titre de propriété du terrain (art. L.112-22 du CCH).

Trois arrêtés ont été pris le 22 juillet 2020 :

- l'un **définit le contenu des études géotechniques** (NOR LOGL2019476A) ; il a été modifié par un arrêté du 24 septembre 2020 (NOR LOGL 2023407A), ses dispositions ne s'appliquent plus au 01/01/2020 mais au 01/10/2020 ;
- le second **détermine les zones concernées** (NOR TREP2019233A)
- le troisième **définit des techniques particulières de construction** (NOR LOGL2021179A) ; il a été modifié par un arrêté du 24 septembre 2020 (NOR LOGL2023409A), ses dispositions ne s'appliquent plus au 01/01/2020 mais au 01/10/2020.

Ces textes sont joints au règlement.

ANNEXE 8 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Extraits des « Eléments de cadrage pour la prise en compte de la connaissance du risque des mouvements de terrains aux décisions individuelles d'urbanisme » - Atlas des mouvements de terrain de la Côte d'Or – DDT 21 – juin 2019.

Annexe 1 - Qu'est-ce qu'une étude géotechnique ?

Une étude géotechnique a pour objectifs d'attester de la non vulnérabilité de la construction ainsi que des habitations voisines à tous les risques naturels à court et à long terme. Si toutefois des vulnérabilités sont détectées, cette étude devra également proposer des dispositions constructives ou des infrastructures permettant de s'adapter au terrain. Le choix de ces infrastructures devra se faire en veillant à ne pas impacter de façon démesurée l'environnement (eau, paysage,..).

Ces études sont réalisées par un géotechnicien au moyen d'enquêtes, de sondages et d'essais se rapportant au sol de fondation. Elles sont destinées à fournir et à interpréter les données (physiques, mécaniques, hydrogéologiques) indispensables à la compréhension du sol et permettant l'anticipation des aléas lors de la conception ou de la vie d'un ouvrage. Une étude géotechnique peut également permettre de poser un diagnostic face à un aléa dans l'objectif de définir les techniques d'entretien ou les ouvrages adaptés à la mise en sécurité du secteur.

La réalisation d'une telle étude est à prévoir **au moment du projet** car comme mentionné ci-dessus, des essais et investigations peuvent être nécessaires afin de comprendre le mécanisme du sol. Ces investigations nécessitent parfois un suivi sur au moins un an pour pouvoir avoir des mesures en période sèche et pluvieuse.

Le contenu d'une étude géotechnique dépend bien évidemment de la nature des sols et de l'hydrogéologie de la zone du projet ainsi que de ses environs qui seront ou pourront être impactés. La nature et le type de projet est également largement pris en compte, car la stabilité du terrain est directement liée aux sollicitations du projet induit par sa géométrie et ses techniques de mise en place.

En France, ***la norme NF P 94-500 de novembre 2013*** est le document de référence définissant le cadre réglementaire de travail du géotechnicien. Elle définit plusieurs types de missions géotechniques permettant au géotechnicien d'adapter son intervention en fonction du niveau d'avancement du projet et en fonction de la finalité recherchée par son étude. Ces missions se divisent en 5 grandes étapes :

- G1 : Étude géotechnique préalable ;
- G2 : Étude géotechnique de conception ;
- G3 : Étude géotechnique de réalisation (étude et suivi géotechniques d'exécution) ;
- G4 : Étude géotechnique de réalisation (supervision géotechnique d'exécution) ;
- G5 : Diagnostic géotechnique.

Annexe 3 - Aléa glissements de terrains

L'étude géotechnique comprendra au minimum :

- la géométrie des masses en mouvements ou susceptibles de l'être, en précisant la répartition des différentes couches géologiques,
- la vitesse des mouvements actuels en procédant à des levés topographiques et/ou une instrumentation inclinométrique (cas des glissements actifs),
- les caractéristiques géotechniques des sols en identifiant les paramètres mécaniques des sols (angle de frottement, cohésion),
- la présence de l'eau (localisation, circulation, répartition des pressions interstitielles aux différentes saisons),
- l'évaluation de la stabilité du site,
- les dispositifs de confortement du terrain en prenant en compte les données du projet et l'évaluation de leurs coûts,
- la proposition et le dimensionnement du type de fondation à mettre en place et des dispositifs constructifs permettant de pallier à l'aléa.

Préconisations générales de bon sens pouvant être nécessaire lors de travaux sur des terrains en pentes sujets aux glissements :

- ***adapter la construction à la pente :***
  - ne pas créer de pente plus forte que la pente naturelle ;
  - éviter les talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres) ;
  - privilégier les constructions en redans et les sous-sols partiels ;
  - éviter les surcharges type remblais en tête et en pied de talus ;
  - si un déblaiement est nécessaire, ne pas laisser la fouille ouverte longtemps inutilement, réaliser une étude géotechnique de stabilité à court terme (phase travaux) et à long terme (phase finale) ;
  - remblayer les fouilles avec des matériaux drainants propres immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
  - considérer la stabilité de l'ensemble du versant, par exemple lorsqu'il y a un autre talus en haut de celui impacté (versant avec des risbermes) ;
  - ne pas faire de terrassement de plus de 1m sans étude ;
  - ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles.

- ***bien gérer la présence d'eau :***
  - réaliser les travaux à la période de l'année la plus adaptée météorologiquement si cela est possible (temps sec conseillé) ;
  - prêter une attention particulière à la présence de sources en particulier en tête de talus ;
  - bien drainer le terrain, aussi bien en bas de talus qu'en haut de celui-ci et penser à mettre en place des drainages provisoires si nécessaire pendant la phase chantier ;
  - bien dimensionner et positionner l'exutoire de ces drains et leurs entretiens (fréquence, durée de vie des matériaux, possibilité d'accès,...) ;
  - vérifier l'impact de ces déplacements d'eau sur les terrains avoisinants.

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - Ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière

CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

GILLY LÈS-CÎTEAUX
CÔTE D'OR

Gilly-lès-Cîteaux

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

5. ANNEXES AU REGLEMENT

Approbation – 10 septembre 2026

Vu pour être annexé à notre délibération
du 10 septembre 2026
Par délégation
du MAIRE, le Adjoint
au Maire, Alain
GAUTHIER

PLU approuvé le : 03.12.2020
Mise à jour n°1 le : 28.04.2022
Mises à jour n°2 et n°3 le : 18.10.2024
Modification n°1 approuvée le : 10.09.2026

REÇU À LA
SOUS-PRÉFECTURE
16 SEP. 2026
DE BEAUNE

MAIRIE de GILLY LES CITEAUX * 21640 (Côte d'Or)

BERTHET LIOGIER CAULFUTY
41, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT G[illegible] cedex
Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01 • Email : blc.contact@blc-ge.com

Dans un souci de cohérence, les annexes du règlement sont jointes au dossier d'approbation de la modification n°1 du PLU, mais n'ont subit aucune évolution dans le cadre de cette procédure.

Annexe 1 – *voir règlement*

Annexe 2 – *voir règlement*

Annexe 3 : textes relatifs à l'utilisation des eaux pluviales

Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Articles modifiés par l'article 164 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales, articles L.321-2 et 7 du code de la santé publique).

Annexe 4 : fiches-conseils de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Côte-d'Or

Annexe 5 – *voir règlement*

Annexe 6 – *voir règlement*

Annexe 7 – *voir règlement* et réglementation en vigueur

Articles L.112-20 à L.112-25 et R.112-5 à R.112-10 du Code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et arrêté du 24 septembre 2020 le modifiant

Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et arrêté du 24 septembre 2020 le modifiant

Annexe 8 – *voir règlement*

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

NOR: DEVO0773410A
Version consolidée au 26 mars 2018

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé, de la jeunesse, des sports et de la vie associative, la ministre du logement et de la ville, la secrétaire d'Etat chargée de l'écologie et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer,
Vu le code général des impôts, notamment son article 200 quater ;
Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1321-1, L. 1321-7, R. 1321-1 et R. 1321-57 ;
Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles R. 2224-12 et R. 2224-19-4 ;
Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 8 novembre 2007 ;
Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 15 novembre 2007,
Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté précise les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'installation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.
Au sens du présent arrêté :
— une eau de pluie est une eau de pluie non, ou partiellement, traitée ; est exclue de cette définition toute eau destinée à la consommation humaine produite en utilisant comme ressource de l'eau de pluie, dans le respect des dispositions des articles L. 1321-1 et suivants et R. 1321-1 et suivants du code de la santé publique ;
— les équipements de récupération de l'eau de pluie sont les équipements constitués des éléments assurant les fonctions collecte, traitement, stockage et distribution et de la signalisation adéquate ;
— une toiture inaccessible est une couverture d'un bâtiment non accessible au public, à l'exception des opérations d'entretien et de maintenance ;
— un robinet de soutirage est un robinet où l'eau peut être accessible à l'usager.

Article 2

I. — L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment. L'arrosage des espaces verts accessibles au public est effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.
II. — A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excrétas et le lavage des sols.
III. — L'utilisation d'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles est autorisée, à titre expérimental, pour le lavage du linge, sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'eau adaptés et :
— que la personne qui met sur le marché le dispositif de traitement de l'eau déclare auprès du ministère en charge de la santé les types de dispositifs adaptés qu'il compte installer ;
— que l'installateur conserve la liste des installations concernées par l'expérimentation, tenue à disposition du ministère en charge de la santé.
Cette expérimentation exclut le linge destiné aux établissements cités au IV.
IV. — L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur :
— des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;
— des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine ;
— des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.
V. — Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R. 1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur, et notamment le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

Article 3

I. — Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.
II. - 1. Les réservoirs de stockage sont à la pression atmosphérique. Ils doivent être faciles d'accès et leur installation doit permettre de vérifier en tout temps leur étanchéité. Les parois intérieures du réservoir sont constituées de

matériaux inertes vis-à-vis de l'eau de pluie. Les réservoirs sont fermés par un accès sécurisé pour éviter tout risque de noyade et protégés contre toute pollution d'origine extérieure. Les aérations sont munies de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum. Tout point intérieur du réservoir doit pouvoir être atteint de façon à ce qu'il soit nettoyable. Le réservoir doit pouvoir facilement être vidangé totalement.
2. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. L'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est assuré par un système de disconnexion par surverse totale avec garde d'air visible, complète et libre, installée de manière permanente et verticalement entre le point le plus bas de l'orifice d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et le niveau critique. La conception du trop-plein du système de disconnexion doit permettre de pouvoir évacuer le débit maximal d'eau dans le cas d'une surpression du réseau de distribution d'eau de pluie.
3. L'arrivée d'eau de pluie en provenance de la toiture est située dans le bas de la cuve de stockage. La section de la canalisation de trop-plein absorbe la totalité du débit maximum d'alimentation du réservoir ; cette canalisation est protégée contre l'entrée des insectes et des petits animaux. Si la canalisation de trop-plein est raccordée au réseau d'eaux usées, elle est munie d'un clapet anti-retour.
4. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'une eau impropre à la consommation humaine est implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.
5. Aucun produit antigel ne doit être ajouté dans la cuve de stockage.
III. — Sans préjudice des dispositions mentionnées aux I et II, pour les équipements permettant une distribution de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments, les dispositions suivantes sont à mettre en œuvre :
1. Un dispositif de filtration inférieure ou égale à 1 millimètre est mis en place en amont de la cuve afin de limiter la formation de dépôts à l'intérieur.
2. Les réservoirs sont non translucides et sont protégés contre les élévations importantes de température.
3. Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, sont constituées de matériaux non corrodables et repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.
4. Tout système qui permet la distribution d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif d'assainissement comporte un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment.
5. Dans les bâtiments à usage d'habitation ou assimilés, la présence de robinets de soutirage d'eaux distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. A l'intérieur des bâtiments, les robinets de soutirage, depuis le réseau de distribution d'eau de pluie, sont verrouillables. Leur ouverture se fait à l'aide d'un outil spécifique, non lié en permanence au robinet. Une plaque de signalisation est apposée à proximité de tout robinet de soutirage d'eau de pluie et au-dessus de tout dispositif d'évacuation des excrétas. Elle comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.
6. En cas d'utilisation de colorant, pour différencier les eaux, celui-ci doit être de qualité alimentaire.

Article 4

I. — Le propriétaire, personne physique ou morale, d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur de bâtiments est soumis aux obligations d'entretien définies ci-dessous.
II. — Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être entretenus régulièrement, notamment par l'évacuation des refus de filtration.
III. — Le propriétaire vérifie semestriellement :
— la propreté des équipements de récupération des eaux de pluie ;
— l'existence de la signalisation prévue aux III-3 et III-5 de l'article 3 du présent arrêté ;
— le cas échéant, le bon fonctionnement du système de disconnexion, défini au II-2 de l'article 3 du présent arrêté, entre le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine et le réseau de distribution d'eau de pluie : il vérifie notamment que la protection est toujours adaptée au risque, que l'installation du système de disconnexion est toujours conforme, accessible et non inondable et que la capacité d'évacuation des réseaux collecteurs des eaux de rejet est suffisante.
Il procède annuellement :
— au nettoyage des filtres ;
— à la vidange, au nettoyage et à la désinfection de la cuve de stockage ;
— à la manœuvre des vannes et robinets de soutirage.
IV. — Il établit et tient à jour un carnet sanitaire comprenant notamment :
— le nom et adresse de la personne physique ou morale chargée de l'entretien ;
— un plan des équipements de récupération d'eau de pluie, en faisant apparaître les canalisations et les robinets de soutirage des réseaux de distribution d'eau de pluie et d'alimentation humaine, qu'il transmet aux occupants du bâtiment ;
— une fiche de mise en service, telle que définie en annexe, attestant de la conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur, établie par la personne responsable de la mise en service de l'installation ;
— la date des vérifications réalisées et le détail des opérations d'entretien, y compris celles prescrites par les fournisseurs de matériels ;
— le relevé mensuel des index des systèmes d'évaluation des volumes d'eau de pluie utilisés à l'intérieur des bâtiments raccordés au réseau de collecte des eaux usées.
V. — Il informe les occupants du bâtiment des modalités de fonctionnement des équipements et le futur acquéreur du bâtiment, dans le cas d'une vente, de l'existence de ces équipements.

Article 5

La déclaration d'usage en mairie, prévue à l'article R. 2224-19-4 du code général des collectivités territoriales, comporte les éléments suivants :
— l'identification du bâtiment concerné ;
— l'évaluation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Article 6

Le préfet impose un délai pour la mise en conformité des équipements de distribution d'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments autorisés, préalablement à la publication du présent arrêté, par dérogation préfectorale, en application de l'article R. 1321-57 du code de la santé publique.
Les autres équipements existants à la date de publication du présent arrêté seront mis en conformité avec celui-ci dans un délai d'un an à compter sa publication au Journal officiel.

Article 7

Le directeur de l'eau, le directeur général des collectivités locales, le directeur général de la santé et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

FICHE D'ATTESTATION DE CONFORMITÉ ÉTABLIE À LA MISE EN SERVICE
DES ÉQUIPEMENTS DE DISTRIBUTION DES EAUX DE PLUIE À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT

Coordonnées du propriétaire de l'installation :
Adresse de l'installation :
Mise en service réalisée par :

Eléments à vérifier (conformité à la réglementation)	Vérification effectuée (à cocher)	Observations éventuelles
Nature du toit	♦	
Filtration en amont du réservoir	♦	
Réservoir de stockage de l'eau de pluie (matériau, étanchéité, protection de l'aération contre les intrusions d'insectes, arrivée d'eau cri point bas, accès sécurisé et aptitude au nettoyage)	♦	
Trop-plein du réservoir (capacité d'évacuation suffisante et grille anti-moustique)	♦	
Si trop-plein raccordé au réseau d'eaux usées : clapet anti-retour	♦	
Absence de connexion avec le réseau d'eau potable. Notamment, en cas d'alimentation d'appoint en eau : disconnexion par surverse totale	♦	
Signalisation du réseau intérieur d'eau de pluie	♦	
Signalisation des points d'usage d'eau de pluie	♦	
Robinets de soutirage (verrouillables)	♦	
Usages de l'eau de pluie : absence d'usages intérieurs autres que l'évacuation des excrétas et le lavage des sols (absence de piquage sur le réseau d'eau de pluie)	♦	
Cas d'un bâtiment raccordé au réseau d'eaux usées : présence d'un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment	♦	

Autres observations de la personne responsable de la mise en service :
Autres observations du propriétaire :
Les instructions nécessaires au fonctionnement du système ont été données ; toutes les documentations techniques requises et toutes les notices de service et d'entretien existantes suivant la liste ont été remises.

Je soussigné M
Personne responsable de la mise en service de l'installation (ou son représentant)
Atteste que l'installation est conforme à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la conception de l'installation de récupération d'eau de pluie, l'apport éventuel d'eau du réseau de distribution public, le réseau intérieur de distribution et les points d'usages.
Fait à
le

Cachet de l'organisme	Signature

Fait à Paris, le 21 août 2008.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,

de l'énergie, du développement durable

et de l'aménagement du territoire,

Jean-Louis Borloo

La ministre de l'intérieur,

de l'outre-mer et des collectivités territoriales,

Michèle Alliot-Marie

La ministre de la santé,

de la jeunesse, des sports

et de la vie associative,

Roselyne Bachelot-Narquin

La ministre du logement et de la ville,

Christine Boutin

La secrétaire d'Etat

chargée de l'écologie,

Nathalie Kosciusko-Morizet

Le secrétaire d'Etat

chargé de l'outre-mer,

Yves Jégo

Chemin :

Code général des collectivités territoriales

- Partie législative
  - DEUXIÈME PARTIE : LA COMMUNE
    - LIVRE II : ADMINISTRATION ET SERVICES COMMUNAUX
      - TITRE II : SERVICES COMMUNAUX
        - CHAPITRE IV : Services publics industriels et commerciaux
          - Section 2 : Eau et assainissement
            - Sous-section 1 : Dispositions générales.

Article L2224-9

Modifié par Ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 8

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 164

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département, du directeur général de l'agence régionale de santé et des agents des services publics d'eau potable et d'assainissement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques, d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée. Les informations relatives à cette déclaration sont tenues à disposition du représentant de l'Etat dans le département et transmises aux agents des services publics d'eau potable et de la collecte des eaux usées.

La possibilité d'utiliser de l'eau de pluie pour l'alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge dans les bâtiments d'habitation ou assimilés est étendue aux établissements recevant du public. Cette utilisation fait l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune concernée.

Liens relatifs à cet article

Cité par:

Arrêté du 17 décembre 2008 (V)
Arrêté du 17 décembre 2008 (V)
Arrêté du 17 décembre 2008 - art. (V)
Arrêté du 17 décembre 2008 - art. 1 (V)
Ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 7
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 164, v. init.
ARRÊTÉ du 25 juin 2014 - art. 4, v. init.
ARRÊTÉ du 21 juillet 2015 - art. 2 (V)
Code de la santé publique - art. L1321-7 (V)
Code général des collectivités territoriales - art. L2573-24 (M)
Code général des collectivités territoriales - art. L2574-4 (T)
Code général des collectivités territoriales - art. R2224-22-2 (VD)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Chemin :

Code de la santé publique

- Partie législative
  - Première partie : Protection générale de la santé
    - Livre III : Protection de la santé et environnement
      - Titre II : Sécurité sanitaire des eaux et des aliments
        - Chapitre Ier : Eaux potables.

Article L1321-2

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 164

En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L. 215-13 du code de l'environnement détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.

Lorsque les conditions hydrologiques et hydrogéologiques permettent d'assurer efficacement la préservation de la qualité de l'eau par des mesures de protection limitées au voisinage immédiat du captage, l'acte portant déclaration d'utilité publique peut n'instaurer qu'un périmètre de protection immédiate.

Lorsque des terrains situés dans un périmètre de protection immédiate appartiennent à une collectivité publique, il peut être dérogé à l'obligation d'acquérir les terrains visée au premier alinéa par l'établissement d'une convention de gestion entre la ou les collectivités publiques propriétaires et l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité publique responsable du captage.

Toutefois, pour les points de prélèvement existant à la date du 18 décembre 1964 et bénéficiant d'une protection naturelle permettant d'assurer efficacement la préservation de la qualité des eaux, l'autorité administrative dispose d'un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique pour instituer les périmètres de protection immédiate.

L'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines détermine, en ce qui concerne les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols existant à la date de sa publication, les délais dans lesquels il doit être satisfait aux conditions prévues par le présent article et ses règlements d'application.

Les servitudes afférentes aux périmètres de protection ne font pas l'objet d'une publication aux hypothèques. Un décret en Conseil d'Etat précise les mesures de publicité de l'acte portant déclaration d'utilité publique prévu au premier alinéa, et notamment les conditions dans lesquelles les propriétaires sont individuellement informés des servitudes portant sur leurs terrains.

Des actes déclaratifs d'utilité publique déterminent, dans les mêmes conditions, les périmètres de protection autour des points de prélèvement existants et peuvent déterminer des périmètres de protection autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre et des réservoirs enterrés.

Nonobstant toutes dispositions contraires, les collectivités publiques qui ont acquis des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines peuvent, lors de l'instauration ou du renouvellement des baux ruraux visés au titre Ier du livre IV du code rural et de la pêche maritime portant sur ces terrains, prescrire au preneur des modes d'utilisation du sol afin de préserver la qualité de la ressource en eau.

Par dérogation au titre Ier du livre IV du code rural, le tribunal administratif est seul compétent pour régler les litiges concernant les baux renouvelés en application de l'alinéa précédent.

Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent instaurer le droit de préemption urbain dans les conditions définies à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme. Ce droit peut être délégué à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale responsable de la production d'eau destinée à la consommation humaine dans les conditions prévues à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme.

Le département ou un syndicat mixte constitué en application de l'article L. 5721-2 du code général des collectivités territoriales peut, à la demande du service bénéficiaire du captage, assurer la réalisation des mesures nécessaires à l'institution des périmètres de protection mentionnés au premier alinéa.

Liens relatifs à cet article

Cite:

Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 (V)
Code général des collectivités territoriales - art. L5721-2 (V)
Code de l'urbanisme - art. L213-3 (V)
Code de l'environnement - art. L215-13 (V)

Cité par:

Décret n°93-743 du 29 mars 1993 - art. 2 (M)
Arrêté du 2 février 1998 - art. 37 (VD)
Décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 - art. 5 (Ab)
Décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 - art. 9 (Ab)
Arrêté du 5 mars 2004 - art. 6 (Ab)
Arrêté du 6 juin 2005 - art. 4 (Ab)
Décret n°2006-649 du 2 juin 2006 - art. 22-2 (V)
LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 59, v. init.
Arrêté du 2 août 2010 - art. 5 (V)
Arrêté du 31 mai 2011 - art. 8 (Ab)
Arrêté du 16 mars 2012 - art. 8 (V)
Arrêté du 9 août 2013 - art., v. init.
Arrêté du 23 décembre 2013 - art. 9 (Ab)
ARRÊTÉ du 25 juin 2014 - art. 4, v. init.
ARRÊTÉ du 15 septembre 2014 - art. 8 (VT)
ARRÊTÉ du 25 juin 2015 - art. (V)
Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. R111-33, v. init.
Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art., v. init.
Décret n°2016-835 du 24 juin 2016 - art. 2, v. init.
Arrêté du 24 avril 2017 - art. (V)
Code de l'urbanisme - art. (VD)
Code de l'urbanisme - art. L211-1 (V)
Code de l'urbanisme - art. R*111-42 (VT)
Code de l'urbanisme - art. R*126-1, Annexe (V)
Code de l'urbanisme - art. R111-33 (V)
Code de la santé publique - art. L1321-2-1 (V)
Code de la santé publique - art. L1324-1 (VD)
Code de la santé publique - art. L1324-3 (V)
Code de la santé publique - art. R1321-13 (V)
Code de la santé publique - art. R1321-13-1 (V)
Code de la santé publique - art. R1321-13-2 (V)
Code de la santé publique - art. R1321-13-3 (V)
Code de la santé publique - art. R1321-6 (V)
Code de la santé publique - art. R1321-7 (M)
Code de la santé publique - art. R1321-8 (V)
Code rural et de la pêche maritime - art. L411-27 (V)

Anciens textes:

Code de la santé publique - art. L20 (Ab)

Chemin :

Code de la santé publique

- Partie législative
  - Première partie : Protection générale de la santé
    - Livre III : Protection de la santé et environnement
      - Titre II : Sécurité sanitaire des eaux et des aliments
        - Chapitre Ier : Eaux potables.

Article L1321-7

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 164

I.-Sans préjudice des dispositions de l'article L. 214-1 du code de l'environnement, est soumise à autorisation du représentant de l'Etat dans le département l'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine, à l'exception de l'eau minérale naturelle, pour :

1° La production ;

2° La distribution par un réseau public ou privé, à l'exception de la distribution à l'usage d'une famille mentionnée au 3° du II et de la distribution par des réseaux particuliers alimentés par un réseau de distribution public ;

3° Le conditionnement.

II.-Sont soumises à déclaration auprès du représentant de l'Etat dans le département :

1° L'extension ou la modification d'installations collectives de distribution qui ne modifient pas de façon notable les conditions de l'autorisation prévue au I ;

2° La distribution par des réseaux particuliers alimentés par un réseau de distribution public qui peuvent présenter un risque pour la santé publique ;

II bis. — Tout dispositif d'utilisation de l'eau de pluie pour les usages domestiques intérieurs fait l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune concernée, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales ;

III.-Est soumise à déclaration auprès du maire l'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine à l'usage d'une famille, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

Liens relatifs à cet article

Cite:

Code général des collectivités territoriales - art. L2224-9 (M)
Code de l'environnement - art. L214-1 (V)

Cité par:

Arrêté du 21 août 2008 (V)
Arrêté du 17 décembre 2008 - art. (V)
Arrêté du 17 décembre 2008, v. init.
Arrêté du 17 décembre 2008, v. init.
Arrêté du 16 mars 2012 - art. 6 (V)
ORDONNANCE n°2014-619 du 12 juin 2014 - art. 12 (VT)
DÉCRET n°2015-1421 du 5 novembre 2015 - art. Annexe 1 (VD)
Code de la santé publique - art. L1321-10 (M)
Code de la santé publique - art. L1321-4 (V)
Code de la santé publique - art. L1324-1 B (V)
Code de la santé publique - art. L1324-3 (V)
Code de la santé publique - art. R1321-57 (V)
Code de la santé publique - art. R1321-6 (V)

Anciens textes:

Code de la santé publique - art. L24 (Ab)

Transcription réglementaire et prescriptions:

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

* L'enduit sera réalisé soit par mélange de chaux NHL, CL ou DL + sables locaux + pigments éventuels, soit par un produit tout prêt.
* L'enduit reprendra la teinte d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la tonalité de la pierre locale dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage (cf. fiche « les couleurs » ou palette locale disponible en mairie lorsqu'elle existe).
* La finition sera
  – traditionnelle épaisse (à 3 passes) avec parement « taloché fin ».
  – traditionnelle mince (à 2 passes) non dressée, dessinant sans surépaisseur des encadrements réguliers. Le parement sera « lissé à la truelle » ou « jeté au balai ».
  – à joints beurrés (dite aussi à pierre vue), avec parement raclé à la truelle.
  – talochée fin, sans baguette d'angle.
  – talochée fin, non dressée.
  – donnée par un badigeon à base de chaux et coloré par des ocres, par une peinture minérale ou par une lasure suivant la nature du support.
  – en bardage bois peint ou traité aux sels métalliques pour permettre un vieillissement naturel.
* Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre ou en brique, les encadrements seront soulignés par un ton ou une finition différant légèrement du corps d'enduit.
* Les chaînages d'angle seront recouverts s'ils sont d'aspect irrégulier.
* Le décor d'enduit existant sera repris à l'identique (dessin, finition et teintes).
* Le mur de clôture aura un aspect à joints vifs, sans mortier apparent.

Procédures

Les créations ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie :
⇒ d'un Permis de Construire dans les cas prévus à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
⇒ d'une Déclaration de Travaux dans les autres cas (art. L422-2).
Les créations ou modifications de clôtures nécessitent le dépôt en mairie :
⇒ d'une Déclaration Préalable dans les cas prévus à l'article L. 441-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, sites inscrits ou classés).

Pour vous renseigner

- Mairie
- Direction Départementale de l'Equipement et ses subdivisions
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- Maisons Paysannes de France,
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- Architectes (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- Artisans spécialisés en restauration du patrimoine
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- Constructeurs de maisons individuelles

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer,* J-F DEVALIERE,
- *Le petit guide illustré de la chaux,* F.CARLI, les cahiers de Terres et Couleurs, 2001
- *Habiter en Morvan,* Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France,* G.DOYON et R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R.BUCAILLE, éd.Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)
- DTU 26-1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA COTE D'OR

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

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

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

Conception et réalisation SDAP 21 , juin 2004 clichés ©SDAP 21

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

construire ou restaurer

L'ASPECT DES MURS

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

Fiches disponibles ou prévues:

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

En Côte d'Or, où la pierre a toujours été appréciée tant pour sa résistance et sa capacité à être sculptée que pour sa couleur blonde et chaude, la peau du bâtiment revêt une importance considérable.

Il ne faut cependant pas oublier les murs de brique du Val de Saône avec leur décor traditionnel (encadrements, corniches voire redents de pignon).

Egalement dans le Val de Saône, mais aussi dans les bourgs et jusqu'au nord du département, subsistent de nombreux exemples de constructions en pans de bois. Recouvertes d'un lattis et d'un enduit après le grand incendie de Rennes en 1620, au moins dans les villes, elles montrent à nouveau la géométrie de leur façades.

Bois apparents ou bois cachés, murs enduits ou pierres vues, crépis simple ou à faux appareil, chaque époque a apporté ses modes, évitant ainsi la monotonie.

Il reste cependant un grand sentiment d'unité qui fait l'attrait de notre département. Que l'on construise ou que l'on restaure, la connaissance des techniques anciennes et des autres solutions modernes permet de respecter cette unité tout en répondant aux besoins actuels et en affirmant sa personnalité.

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

Les matériaux traditionnels :

Le mur de pierre

Constitué de pierres locales assemblées avec du mortier de chaux (voir encadré) et de sable qui provient de l'érosion de ces mêmes pierres, le mur est un ensemble cohérent où chaque matériau est en adéquation avec son voisin. Son épaisseur varie généralement de 50 à 80 cm.

Ce mur n'est pas une barrière étanche. L'épaisseur de pierre offre une forte inertie thermique (habitat frais l'été, tempéré l'hiver). La relative porosité du matériau implique un important échange gazeux et hydraulique avec l'atmosphère: l'humidité traverse doucement le mur, depuis le sol et dans son épaisseur. C'est ce phénomène qui assure la longévité du mur.

Il ne faut donc pas chercher à:

- isoler un mur ancien selon des normes prévues pour le bâti contemporain.
- rendre étanche le mur (ciment, peintures plastiques…): l'humidité remontant du sol s'y trouverait prisonnière et créerait à moyen terme (20 à 30 ans) des désordres importants.

Le mur de brique pleine

Obtenue par cuisson d'argile, la brique est le matériau traditionnel du Val de Saône.

Poreuse, elle demande à être protégée de l'humidité: sa mise en œuvre requiert un savoir-faire spécifique, de même que les décors qui lui sont souvent associés.

Suivant la richesse du constructeur et l'importance des décors, le mur de brique était enduit ou restait jointoyé, l'important étant d'assurer sa parfaite perméabilité à la vapeur d'eau, d'autant qu'il est moins épais que le mur de pierre (en général 22 cm).

Le mur en pans de bois

On le trouve autant en ville qu'en milieu rural. Le remplissage était réalisé en pierres de faible hauteur, en briques ou en pisé (pisé ou torchis = terre argileuse + paille, fixée sur des baguettes de bois). Son épaisseur est faible (17 cm environ).

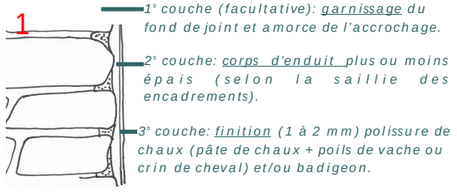
Les finitions traditionnelles :

L'enduit traditionnel (tableau et figures ci-dessous)

Il assure la pérennité du mur en permettant à la vapeur d'eau de sortir sans laisser la pluie entrer. Il protège les pierres ou les briques du gel et des attaques acides. Il laisse le mur respirer et évite les moisissures. L'enduit est un régulateur hydrique et thermique.

La parenté du matériau utilisé (chaux) avec celui constituant le mur (calcaire) permet un bon accrochage par réaction chimique. Sa souplesse lui permet de suivre les petites déformations ultérieures du mur sans se fissurer.

1



2

3

4

ASPECT DU MUR	TYPE HABITUEL DE CONSTRUCTION	ASPECT DES ENCADREMENTS ET CHAÎNAGES	CARACTÉRISTIQUES DU REVETEMENT	ÉPAISSEUR
Enduit épais Fig. 1	Habitation de qualité jusqu'au XIX^{ème} siècle puis tout type de bâtiments.	En saillie d'environ 2 cm par rapport à la maçonnerie de remplissage. Si le chaînage d'angle n'est pas saillant, il peut être redessiné en faux-appareil.	Enduit à 3 couches : - un gobetis/garnissage des joints à niveau pour l'accroche (forte granulométrie) - un corps d'enduit épais (forte ou moyenne granulométrie) - une fine couche de finition (faible granulométrie), elle donne la texture finale (lisse) et peut être badigeonnée (décor et protection).	20 à 25 mm.
Enduit mince Fig. 2	Cas général des habitations.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. L'encadrement est visible, redessiné par une bande régulière (env. 17 cm de large).	Enduit à 2 couches: - un gobetis/garnissage des joints à niveau - une couche mince : polissure de chaux armée de fibres, lissée et badigeonnée ou bien enduit au balai.	Saillie sur la pierre : polissure = 2mm enduit au balai.= 5mm
Enduit à pierre vue, ou à joints beurrés Fig. 3	Bâtiments annexes.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage. Les irrégularités des encadrements restent visibles.	1 couche : Garnissage des joints et finition en une seule passe. Seul le surplus de mortier est enlevé par la truelle. Les morceaux de pierre restant visibles sont colorés par la laitance.	Bouche tous les creux, au ras des pierres saillantes.
Cas particuliers: Jointoiement Fig. 5	Bâtiments de grande qualité, en pierre de taille (arêtes parfaites), à joints de largeur constante.	L'ensemble des pierres est visible.	Joints dans le ton de la pierre, à niveau, de même texture (brossés) ou lissés.	Au niveau de la pierre.
	Mode récente À PROSCRIRE sur maçonnerie de remplissage.	L'ensemble des pierres est visible, les irrégulières comme celles qui ont été dressées pour être vues.	À PROSCRIRE Joints de ton clairs ou gris foncés, en creux ou en saillie	
Joints vifs cf. cliché p.1	Murs de clôture en pierre sèche.	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage.	Néant.	Néant.
Pans de bois Fig. 4	Immeubles urbains et fermes rurales jusqu'au XIX^{ème} siècle.	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre jaune, rouge).	Enduit sur le remplissage.	Au nu des bois.

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

Les matériaux actuels :

Le béton coulé

Il est très utilisé dans les immeubles urbains du fait de sa grande résistance, même en faible épaisseur, et de la possibilité de lui donner un aspect lisse dès le coulage.

Les agglomérés de ciment

Matériau le plus répandu, notamment en construction individuelle, l'aggloméré de ciment permet une mise en œuvre rapide, même sans qualification. Il n'offre toutefois ni isolation ni inertie thermique ni aspect fini satisfaisant.

La brique creuse

Ses qualités d'isolation en forte épaisseur (briques à rupture de joints) lui donnent une nouvelle attractivité, notamment dans le vignoble (cuveries).

La brique creuse est enduite sauf dans quelques bâtiments à l'architecture affirmée.

Les finitions actuelles :

Sur mur épais (maçonnerie ancienne de pierre ou brique pleine)

⇒ Après s'être assuré de l'absence de remontées capillaires, au besoin en réalisant un drainage, la reprise en enduit traditionnel est la meilleure solution, d'autant qu'elle peut se limiter aux parties soufflées (un badigeon redonnera l'unité de teinte à l'ensemble).

Attention, les normes actuelles conduisent à utiliser des dosages supérieurs en chaux plus pure et des sables moins riches en fines. La tonalité générale est ainsi beaucoup plus claire et il faut la corriger, par exemple en ajoutant à la chaux une teinte à base de terre (ocre naturelle) ou de la brique concassée.

⇒ Sur un support ciment c'est une peinture minérale qui sera appliquée.

Sur une maçonnerie creuse ou coulée

Diverses solutions sont possibles:

⇒Enduits traditionnels de composition adaptée ou monocouche (agglomérés de ciment ou briques creuses),

⇒enduit pelliculaire ou lasure (béton banché).

L'aspect fini dépendra du type du bâtiment et du cadre environnant:

⇒secteur urbain: forte planéité de l'enduit.

⇒bourg ou village: Un enduit non dressé évite une surface sèche ou uniforme (pas de baguette d'angle en plastique ou métal!).

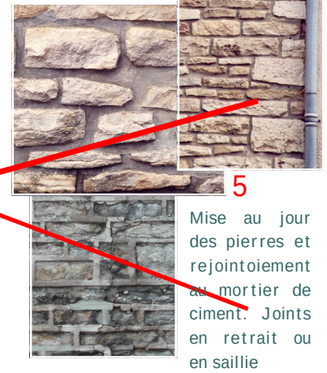
Une architecture innovante

Les ossatures bois, bardages divers, textures du béton... Peuvent offrir une alternative à la tradition, pourvu qu'ils soient justifiés et n'apparaissent pas comme un contraste gratuit.

à éviter :

Surépaisseur et irrégularité des encadrements ou chaînages

Béton à empreinte et imitation de matériaux



5

Mise au jour des pierres et rejointoiement au mortier de ciment. Joints en retrait ou en saillie

Chaux ou ciment?

Tous deux sont obtenus par cuisson du calcaire. Un calcaire pur donnera de la chaux naturelle aérienne (en poudre ou en pâte): blanche, très souple, elle fait sa prise lentement par carbonatation à l'air. C'est celle qui est traditionnellement utilisée (réf. CL ou DL).

Plus le taux d'impureté (argile) augmente, plus la chaux devient hydraulique (elle fait sa prise en présence d'eau): plus solide mais aussi plus résistante au passage de la vapeur d'eau et sujette à fissuration.

En restauration de bâti ancien, on se limitera à la chaux hydraulique naturelle marquée NHL.

Les ciments, avec ou sans additifs sont des chaux très hydrauliques, très dures et très étanches. Sur les murs, ils piègent l'humidité qui ne pourra pas ressortir et créent des microfissures (réf. NHLZ).

Un badigeon est constitué de chaux pure et d'eau (lait de chaux) teinté par des colorants naturels (terres, ocres). Il peut présenter des caractéristiques bactéricides et fongicides.

L'architecture contemporaine utilise les propriétés esthétiques du béton et de ses différentes finitions.

En restauration ou en neuf, la finition et la couleur de l'enduit jouent un rôle primordial.

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions

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

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

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

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

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

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

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

Procédures

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

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

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

Pour vous renseigner

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

Pour établir et réaliser votre projet

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

Bibliographie

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

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

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

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

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

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

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

construire ou restaurer

LES BATIMENTS AGRICOLES

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

Fiches disponibles ou prévues:

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

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

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

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

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

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

La réflexion préliminaire

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

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

Quelles en seront les conséquences sur le fonctionnement global ?

La réutilisation des bâtiments anciens

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

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

Les contraintes techniques

Les principes généraux

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

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

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

Le choix du terrain

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

L'organisation des bâtiments

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

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

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

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

L'architecture et l'inscription dans le paysage

Le volume

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

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

La structure

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

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

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

Les matériaux

- Pour les murs :

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

- Pour la couverture :

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

L'adaptation au terrain

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

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

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

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

L'accompagnement végétal

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

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

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions:

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

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

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

Procédures

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

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

Pour vous renseigner

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

Bibliographie

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

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA COTE D'OR

Ministère Culture Communication — Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Côte d'Or

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

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

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

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

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

construire et restaurer

LES CLÔTURES

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

Fiches disponibles ou prévues:

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

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

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

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

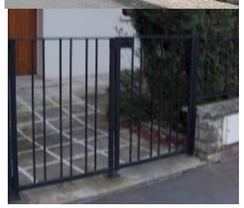
Comme dans d'autres domaines, la multiplication des produits manufacturés de grande diffusion répondant à la fantaisie de chacun, rompt l'unité sans pour autant éviter la banalisation des paysages.

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

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

LES CLÔTURES

Les dispositions traditionnelles



DANS LES VILLES ET LES CENTRES-BOURGS

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

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

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

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

EN ZONE RURALE

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

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

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

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

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Des solutions actuelles

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

LA MACONNERIE MIXTE

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

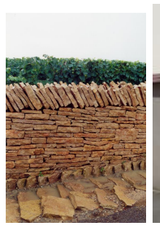
L' AGGLOMERE DE CIMENT

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

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

LA PIERRE ARTIFICIELLE

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



LES GRILLES ET PORTAILS

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

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

LES GRILLAGES

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

LES VEGETAUX

Ils présentent de nombreux avantages :

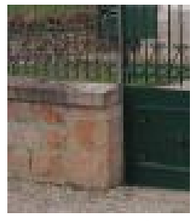
- Espèces et teintes variées, possibilité de suivre les saisons ;
- feuilles caduques donnant une transparence hivernale ;
- possibilité d'incorporer des éléments de haute tige et de se raccorder visuellement aux boisements voisins ;
- transition avec les espaces naturels.

DETAILS TECHNIQUES POUR UNE CLÔTURE REUSSIE

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

Face arrière banchée, parement en pierre ou laves.

Grilles et portails de forme simple.



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

Clôture suivant la pente du terrain sans redents.

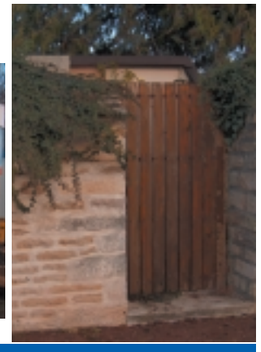
Nombre de poteaux réduit au minimum, poteaux du même matériau que le reste du mur.

Hauteur minimale de 1,20m, avec un seul matériau pour éviter une échelle trop petite par rapport aux bâtiments.

Les postes de transformation :

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

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



Transcription règlementaire et prescriptions :

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

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

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

Procédures

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

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

Pour vous renseigner

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

Pour établir et réaliser votre projet

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

PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR

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

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

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

Imprimerie SEMCO - 03 80 71 29 32

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

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

construire ou restaurer

LES COFFRETS EDF-GDF

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

Fiches disponibles ou prévues :

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

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

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

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

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

LES COFFRETS EDF-GDF

Dispositions réglementaires :

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

LE DTU 61-1 (COFFRET GAZ)

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

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

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

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

LA NORME C14-100 (COFFRET ÉLECTRIQUES)

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

Implantation sur un bâti existant :

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

LE MIMETISME

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

et /ou

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

et /ou

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

LA REUTILISATION

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

LA COPIE

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

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

REGROUPER et COMPOSER

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

REDUIRE

la taille en recourant au téléreport.

Implantation sur une construction neuve :

EN FAÇADE D'IMMEUBLE

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

Trois options :

INTEGRER

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

DISSIMULER

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

CREER

une géométrie volontariste, un rythme.

SUR UNE CLÔTURE

NE PAS DEPASSER
le niveau haut du mur de clôture

S'HARMONISER
par la teinte

SE COMPOSER
avec les autres accessoires

SE MASQUER
derrière une porte

Qui fait quoi ?

POUR UN PROJET PRIVÉ HORS LOTISSEMENT :

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

DANS UN LOTISSEMENT :

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

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

EN CAS DE RENFORCEMENT OU DE DISSIMULATION DE RÉSEAU* :

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

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

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

construire ou restaurer

LES COULEURS

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

Fiches disponibles ou prévues:

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

En Côte d'Or, la peau du bâtiment et les couleurs de ses différents composants sont des éléments essentiels d'insertion dans le paysage. Elles marquent la présence des bâtiments sans les imposer au regard.
Les avis sur les couleurs et les textures sont souvent **divergents**. Selon sa culture ou sa sensibilité, chacun trouve tel secteur trop triste ou telle maison trop voyante, d'où la nécessité d'une **approche objective** de ce domaine.

Rappelons que l'usage de la couleur est attesté sur nombre d'édifices anciens. Les traces en sont souvent plus perceptibles en intérieur (églises par exemple), protégé des intempéries, que sur les façades. Néanmoins, un **simple sondage** (grattage successif des différentes couches) permet souvent de retrouver les modèles d'origine .

Chaque époque présente une ou des **tendances** différentes, mais la gamme des produits disponibles limite la palette autour de **quelques dominantes**. Dans ces conditions s'est souvent établie une harmonie assez subtile, aussi éloignée des teintes fortes du Midi ou de Bretagne que de l'uniformité des enduits ou menuiseries récents.
Il convient également de signaler que le **vieillissement naturel** des parements contribue à adoucir la perception d'ensemble.

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

Principes

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

- ➜ maintenir la spécificité de l'identité traditionnelle côte d'orienne, qui est une richesse historique et un atout touristique. Il faut observer les exemples anciens environnants,
- ➜ éviter ainsi la banalisation liée à l'industrialisation des fabrications (notamment la teinte blanche),
- ➜ permettre à chacun d'exprimer son goût, sans céder pour autant à des phénomènes de mode également banalisants.

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays…).

Dans les autres cas, elles s'appuieront sur **les palettes de la présente fiche** qui présentent des gammes à « double déclic ». Les références sont celles du **RDS** (RAL Design System, reproductible par les machines des principaux fournisseurs de peinture) :

- ➜ des **teintes de base, utilisables dans tous les cas de figure** et qui constituent la dominante locale,

- ➜ des **teintes plus rares signalées par *** liées soit à un terroir, soit à une époque, et dont l'usage nécessite le recours à une étude au cas par cas. Elles ne doivent pas devenir la règle d'un secteur (lotissement, centre de village...).

Les nuanciers

En matière d'enduits comme de peintures, chaque fabricant a sa propre gamme. Les appellations (ton pierre par exemple) varient beaucoup de l'un à l'autre.

Il existe également des nuanciers indépendants d'usage international, en particulier

- *PANTONE (réservé à l'imprimerie),*
- *RAL CLASSIC (teintes destinées à l'industrie),*
- *RDS (RAL Design System, classification normalisée indépendante des fabricants),*
- *NCS (Natural Color System, classification normalisée indépendante des fabricants).*

Les couleurs des murs

La couleur est obtenue

- *soit par le choix du **matériau** lui-même : pierre ocre de nombreuses carrières, blanche d'Asnières (sculptures), grise d'Is-sur-Tille, rose de Premeaux (cheminées) ou de Sampans, briques du Val de Saône, tuiles rouge ou gris-jaune, laves… ;*
- *soit par la coloration **des joints ou des enduits** par des matières locales (sable rouge de La Roche-en-Brenil, jaune de Buffon, brique pilée) ;*
- *soit par un **badigeon** de lait de chaux coloré par des terres naturelles, notamment l'ocre jaune et l'ocre rouge, et appliqué sur une maçonnerie enduite à la chaux ;*
- *soit par des **peintures** sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.*

Tons d'enduits *(ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)*

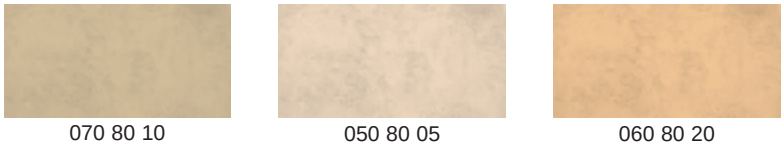
Tons d'enduits *(réf. RDS)*

075 70 10 | 075 80 20 | 080 80 20

050 80 10 | 060 80 10 | 100 90 05*

Tons de badigeons et peintures minérales *(réf. RDS)*

** = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche*



070 80 10 | 050 80 05 | 060 80 20

270 90 05* | 075 70 50* | 040 60 40*

Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant –antiseptique ou non– tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat).

On s'en tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX^{e} siècle, **en privilégiant des tons moyens**, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

Le terme « **menuiserie** » recouvre les fenêtres, volets, et barres d'appui. Les pentures et crémones sont peintes à l'identique de la menuiserie, surtout pas en noir. Les portes, si elles ne sont pas de la même couleur que les fenêtres, peuvent être d'une teinte plus soutenue.

La ferronnerie comprend les grilles, garde-corps, mains courantes...

Menuiseries *(réf. RDS)*

** = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche page 2*

250 80 10	250 70 10	000 45 00* P	050 30 20	075 70 30*	160 50 10*
000 75 00	100 80 10	075 80 20	050 40 30	040 30 30*	010 20 20*

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

000 25 00 F	270 20 20 P	040 30 30 P	070 40 30 P	160 30 20 PF
010 20 20 PF	000 45 00* P	030 40 10 P	085 30 10 PF	

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RDS permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Certains bâtiments jouent un rôle particulier dans la composition de notre espace. Issus de l'histoire ou de la création contemporaine, ces « points de repère » rythment la ville en dérogeant souvent aux palettes traditionnelles.

Attention

Le **choix** d'une couleur est une opération **difficile**. La teinte choisie sur un nuancier à **la lumière du jour** peut donner des résultats **très différents** selon :

- la **taille** du support à traiter,
- l'**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante…),
- les couleurs des **surfaces voisines** (sur la façade ou les immeubles voisins)
- pour les enduits naturels, le degré et la vitesse de séchage.

Un **essai en vraie grandeur** est vivement conseillé : env. 1 m^{2} réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

Principales transcriptions réglementaires et prescriptions :

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

- Les **enduits** reprendront la **teinte d'origine** si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la **tonalité de la pierre locale** dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage.
  La teinte de la façade sera obtenue par apposition d'un **badigeon à la chaux**, sauf incompatibilité du support auquel cas il devra être trouvé une peinture de même aspect fini.
  Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre, les **encadrements** seront soulignés par un ton légèrement différent du remplissage.
- Tous les éléments traditionnellement réalisés en **bois** (menuiseries, volets, lucarnes, poteaux et avant-toits...) reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles** locales (en cas d'ouvrage neuf).
- Les **ferronneries** reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles** locales (en cas d'ouvrage neuf).
- Le produit utilisé et son mode d'application devront permettre un vieillissement normal de l'aspect du bâtiment.
- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à des documents publiés (palette locale ou fiche « **les couleurs** »).

Procédures

Les réfections ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie d'une Déclaration de Travaux (art. L422-2 du Code de l'Urbanisme).
Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé, le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou des commissions des sites, perspectives et paysages (sites classés).

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).
Rens. : DDCCRF21 - 15, rue de l'Arquebuse
BP269 21007 Dijon Cédex - Tél. : 03 80 76 82 00 - Fax : 03 80 43 18 84

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Equipement et ses subdivisions**
  57, rue de Mulhouse 21000 Dijon - Tél. : 03 80 29 44 44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
  39, rue Vannerie 21000 Dijon - Tél. : 03 80 68 42 85
  Fax : 03 80 68 42 86 - sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
  Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**
  24, rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- **Maisons Paysannes de France**
  Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
  7, Bd W.Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
  (Chambre des Métiers 18, rue Chabot-Charny 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

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

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

Conception et réalisation SDAP 21 - octobre 2004 - clichés ©SDAP 21 - Mise en page, impression : Imprimerie du Petit-Cloître, 52200 Langres 96572/1004

Transcription réglementaire et prescriptions :

Le choix du matériau de couverture passera d'abord par l'examen des matériaux traditionnels du secteur qu'il conviendra généralement de reprendre.

* les tuiles seront choisies en fonction du **type de bâtiment et d'éventuelles caractéristiques spécifiques** dans la **liste** publiée par le SDAP et régulièrement actualisée ;
* les **accessoires** de toiture seront en nombre réduit ;
* les tuiles seront de tons nuancés, à fond rouge ou gris-beige suivant la tradition locale ;
* la couverture sera réalisée en tuiles **10** ou **14** ou **20** /m² minimum, d'aspect **plat** ou d'aspect **traditionnel** (losangé ou à côtes) ;
* la couverture sera réalisée en tuiles plates **27** ou **41** ou traditionnelles **65** /m² minimum.

En cas d'intervention sur couverture existante

* le matériau d'origine sera conservé ou remplacé à **l'identique** ;
* s'il a disparu, sa **restitution** sera privilégiée ; en cas d'impossibilité on lui substituera un matériau proche de ceux d'usage traditionnel aux alentours ;
* en cas de remplacement d'une couverture en **laves** par un autre matériau, les **rangs scellés à l'égoût** seront **conservés** ou **rétablis** à titre de trace archéologique.

En cas de bâtiment nouveau ou de reconstruction

* la **pente** de toiture reprendra la dominante de celles des **bâtiments voisins** ;
* le matériau de couverture s'harmonisera avec ceux **d'usage traditionnel** aux alentours.

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

Procédures

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

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

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

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

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches…), en bois (poutres, boiseries, menuiseries…), en terre cuite (tuiles, briques…) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).
DDCCRF21 15, rue de l'Arquebuse - BP 269 21007 Dijon Cedex tel 03.80.76.82.00 / fax 03.80.43.18.84

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Equipement et ses subdivisions**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- **Maisons Paysannes de France**,
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- **Fondation du Patrimoine** (subventions et déductions fiscales),
88 rue J-J. Rousseau 21000 Dijon 03.80.65.79.93
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

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

PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR

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

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMADI/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/ Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, les sociétés Imérys, Koramic, Lafarge Couverture et Terreal.

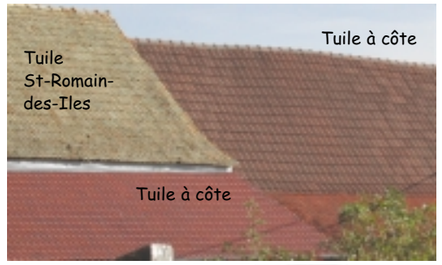
Imprimerie SEMCO - 03 80 71 29 32

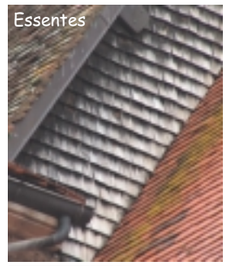
Conception et réalisation SDAP 21 - mai 2005 clichés ©SDAP 21

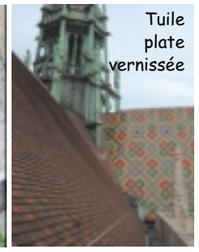
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Côte d'Or

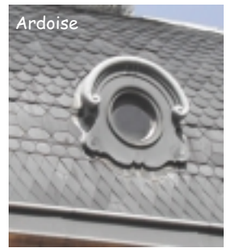
construire et restaurer

LA COUVERTURE









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

Fiches disponibles ou prévues :

Le volet paysager du Permis de Construire

L'implantation des constructions

La volumétrie et les niveaux

L'aspect des murs

Les baies et les menuiseries

La couverture

L'utilisation des combles

Les couleurs

Les clôtures

Les coffrets (EDF GDF...)

Les devantures et les enseignes

La **qualité d'aspect** d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les matériaux des différentes époques, même si chacune a apporté ses caractères particuliers.
Ainsi, en matière de couverture, chaque famille de matériaux impose une pente de toit dont l'inclinaison est comprise entre des limites assez resserrées. C'est un gage d'harmonie.

La juxtaposition des toits est souvent le premier élément de perception et d'intégration paysagère d'un ensemble de constructions. A l'échelle du bâtiment, la toiture constitue une **grande surface colorée** qui **assied la façade**.

Au-delà des variations de pente ou de couleur liées à des secteurs ou des époques spécifiques, la nature des matériaux issus directement du terroir (essentiellement tuiles plates et laves, puis tuiles dites mécaniques) permet de définir des **zones homogènes** où la prédominance de tel ou tel matériau donne aux bourgs et aux villes leur **personnalité**.
Ainsi, son climat continental affirmé fait de la Côte d'Or une terre de **toits à forte pente** en éléments plats dont la qualité a permis à nombre d'entre eux de parvenir jusqu'à nous après plusieurs siècles d'existence.

Découvrir **la tradition locale** et s'y inscrire tout en respectant les **besoins et évolutions modernes**, c'est renforcer l'attractivité de la Côte d'Or et y trouver ses racines.
Cela suppose :
de conserver, pour les constructions existantes, les dispositions et matériaux d'origine, voire de les rétablir lorsqu'ils ont été dénaturés,
de reprendre, pour les toits neufs cette tradition de qualité et d'adaptation au climat.

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

Tuile plate

Tuile canal

Tuile mécanique violon

Tuile mécanique losangée

Lave

Ardoise

Les matériaux traditionnels :

La tuile de terre cuite

La tuile, apportée par les Romains a donné naissance à deux familles :

• **la tuile creuse**, dite aussi tuile canal, que l'on trouve dans la plaine de Saône (extrémité de la zone d'influence méditerranéenne) et dans le Châtillonnais (extrémité de la zone d'influence rhénane),

• **la tuile plate**, dite tuile bourguignonne, présente sur tout le département. C'est le matériau de **qualité**. Son triple recouvrement, sa facilité à suivre tous les mouvements de toiture et sa relative légèreté autorisent les grandes portées. Elle recouvre les édifices soignés et domine dans les **villes** ainsi que dans les pays où la pierre est rare.
poids : env. 80 kg/m² (65 à 72 unités/m²)
Longévité : supérieure à 100 ans (modèles en place datant des XIIème et XVIème siècles)

Variante : la tuile émaillée ou « vernissée », en usage dès l'époque des Ducs de Bourgogne, confère au toit une dimension décorative sur les édifices les plus prestigieux.

La tuile à emboîtement, dite mécanique, se développe à partir de 1830-1850, en **remplacement** d'autres matériaux ou en construction **neuve**. Outre les modèles en terre rouge « à côte » ou « losangés » (tuile Montchanin) très répandus, elle connaît deux déclinaisons locales remarquables :

- la tuile Saint-Romain-des-Iles, à terre jaune dans les zones à tradition de tuile creuse,
- la tuile violon, produite surtout dans le triangle Arnay-le-Duc-Sombernon-Vitteaux.

La pierre

La lave, pierre de 3 à 5 cm d'épaisseur extraite de carrières très locales (à l'échelle de quelques villages), était le matériau économique traditionnel dominant dans les campagnes jusqu'au début du XX^{ème} siècle où la généralisation des tuiles à emboîtement, la disparition des petites carrières et le coût de la main d'oeuvre entraînent une raréfaction par **manque d'entretien** et perte des **savoir-faire**. Une politique de subvention menée par l'Etat et les Collectivités permet cependant de maintenir les éléments les plus précieux et les techniques appropriées.

poids : 400 à 600 kg/m²
longévité : supérieure à 300 ans (démoussage et recalage tous les 30 ans).
Une liste des artisans est disponible au SDAP.

L'ardoise, matériau précieux apprécié pour sa légèreté, est introduite par les Ducs de Bourgogne sur des édifices exceptionnels. Encore rare aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, elle est mise à la mode au XIX^{ème} siècle grâce à la généralisation des transports (canaux et chemin de fer). La pose au crochet se substitue alors à la pose au clou. Elle s'adapte à des pentes allant de 18° à la verticale.

Mentionnons également que sur des bâtiments de qualité (galeries d'hôtels particuliers, bas-côtés d'église…) les terrasses sont réalisées en **dalles** de calcaire.

Les vegetaux

Les essentes, plaques de bois refendu (châtaignier ou acacia, quelquefois le chêne, moins résistant), sont souvent utilisées pour couvrir des volumes petits ou compliqués (flèches d'églises, tourelles...) ou en bardage (pignons ou jouées de lucarnes).

Le chaume, courant dans les pays de cultures (Auxois, Morvan), a été beaucoup plus employé qu'on ne l'imagine, son coût réduit compensant sa faible durabilité. Il n'existe plus qu'à titre muséal (Parc Naturel Régional du Morvan par exemple).

Le verre

On l'utilise depuis le XVIII^{ème} siècle sur ossature métallique (orangeries, serres, marchés, gares…)

Le metal

Les **plaques de métal** n'apparaissent qu'exceptionnellement en tant qu'éléments de couverture. Jusqu'au XIX^{ème} siècle, seul le **plomb** sert à réaliser quelques terrasses et les accessoires de couverture. Ceux-ci pouvaient également être réalisés en **fer blanc**.

Chéneaux, gouttières pendantes et descentes d'eau se généralisent à partir du XIX^{ème} siècle, profitant de la disponibilité du **zinc** en feuilles et du fer blanc. Jusque-là, l'eau s'écoulait directement au sol.

Dans le cas de constructions plus élaborées, les eaux pluviales étaient canalisées par des chéneaux en plomb posés sur corniche (églises et châteaux), des chéneaux en pierre crachant l'eau par une gargouille ou des gouttières en planches revêtues, posées sur des corbeaux taillés en V.

Les tendances actuelles :

(voir aussi la fiche « L'utilisation des combles »)

Des volumétries diversifiées

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

Des matériaux nouveaux

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

On peut distinguer :

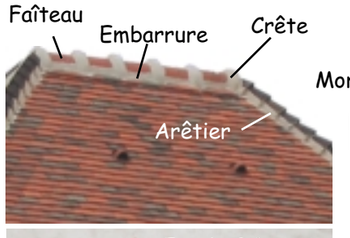
• l'**emploi généralisé** de matériaux connus mais peu utilisés auparavant :
- ardoise (surtout en pente moyenne ou faible et en bardage) ;
- zinc (faible pente, formes arrondies convexes ou concaves) ;
- verre.

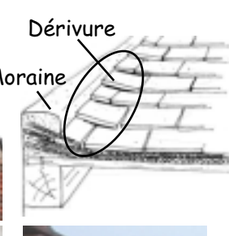
• les **matériaux innovants** :
- les métaux (cuivre naturel ou patiné, acier inox étamé, acier galvanisé ou prélaqué en bandes à relief…) ;
- les plaques ondulées de fibres-ciment ;
- sur toiture-terrasse, les étanchéités multicouches visibles, gravillonnées ou supports de végétation auto-entretenue ;
- les matériaux plans (plaques translucides multi-épaisseur).

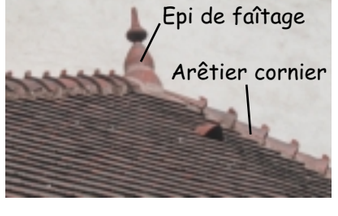
• la **déclinaison** décorative ou économique de **matériaux traditionnels** :
- les tuiles à emboîtement à pureau plat, improprement appelées tuiles plates, que leur régularité géométrique engendrant un aspect très rigide limite aux bâtiments neufs ;
- les tuiles à emboîtement imitant la tuile creuse (même remarque que ci-dessus) ;
- les tuiles de grand module, conçues pour des toitures de surface importante ou des pentes faibles ;
- les tuiles à facettes.
- les tôles embouties imitant la tuile...

Des besoins naissants

La maîtrise de l'énergie et la protection de l'environnement induisent de plus en plus l'installation de panneaux solaires. Les technologies et produits évoluent rapidement. L'intégration de ces équipements nécessite qu'ils soient pris en compte **dès la conception** du bâtiment. Sur l'existant, leur adaptation est plus problématique. L'installation doit respecter les volumes de la construction (petit pan de toit, portion importante d'un grand pan, appentis…). Ceci **exclut la simple pose au milieu du toit.**







Toiture-terrasse végétalisée

Métal

Tuile mécanique à pureau plat
(inadapté à l'ancien)

Volumes et matériaux propres aux bâtiments agricoles

Métal

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions :

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

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

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

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

Procédures

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

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

Pour vous renseigner

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

Pour établir et réaliser votre projet

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

Bibliographie

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

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

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA COTE D'OR

Ministère Culture Communication — Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Côte d'Or

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

CCI DIJON

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

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

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

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

construire ou restaurer

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LA VOLUMETRIE ET LES NIVEAUX

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

Fiches disponibles ou prévues :

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

« La maison appartient à celui qui la regarde »

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

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

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

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

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

L'implantation implantées dans la pente.

La Côte d'Or : une terre de diversité

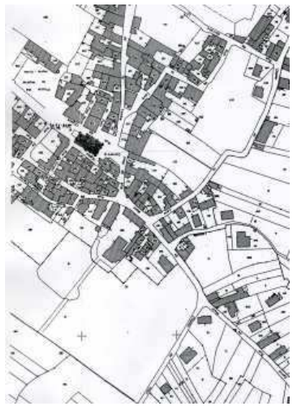
Un centre bourg très dense

Un alignement continu par les bâtiments ou les murs

Des voies hiérarchisées : rues, ruelles, quelques impasses

Des cours ou des jardins, rarement les deux

Quelques espaces libres en centre d'îlot



Des extensions plus récentes, présentant

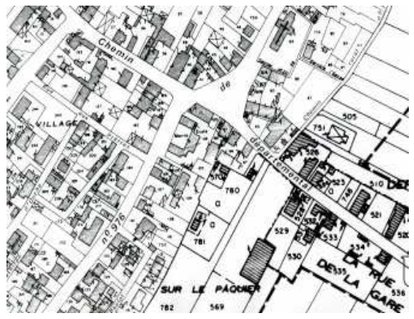
-des implantations diversifiées : en limite sur rue et/ou latérale, et plus récemment en milieu de parcelle

-des parcelles plus grandes donnant une moindre densité

-des rues plus monotones

Des jardins ou vergers formant transition avec la campagne

Un village viticole



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

Des parcelles de forme assez régulière

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

Une forte présence du végétal

Une fin d'agglomération peu marquée

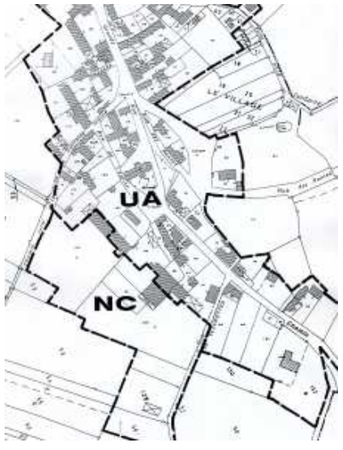
Un village de plaine (Saône)

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

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

Des parcelles de tailles variées

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



Un village de plateau

Des traits communs :

un réseau de voies diversifié

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

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

un parcellaire irrégulier :

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

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

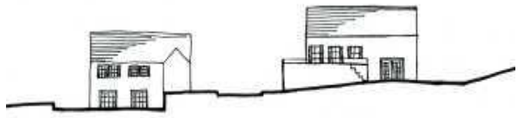
L'économie de terrain, la protection contre le chaud comme le froid amènent à **construire en limite :**

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

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

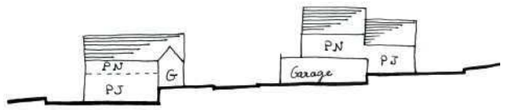
Ce n'est qu'au XIX^{e} siècle que se développe le principe de la maison de maître entourée de son parc, signe de richesse qui reste en nombre limité.

Les terrains en pente faible



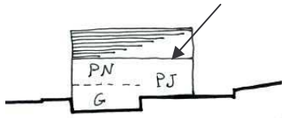
Répartition des pièces

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



Extension en combles

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



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

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

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

Les terrains en pente de 20% à 30%

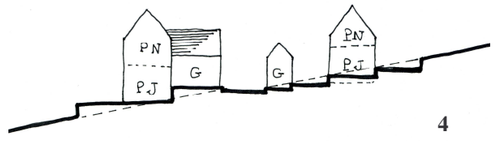
Dans ce cas de figure la différence de niveau entre les côtés de la maison se rapproche d'une hauteur d'étage. Il y a donc deux niveaux de plain-pied, un rez-de-chaussée et un rez-de-jardin.

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

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

2

3



4

Les rues en pente

5

6

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

La volumétrie et les niveaux

Les six facteurs principaux

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

Que faire ?

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

Le programme de la construction

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

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

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

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

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

La nature du sous-sol

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

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

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

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

La pente du terrain

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

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

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

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

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

Les orientations

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

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

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

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

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

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

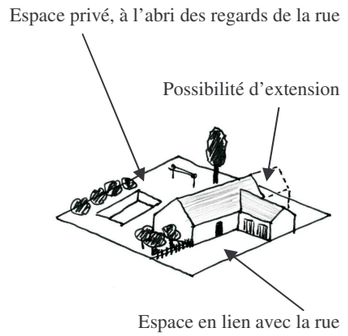
Les vues

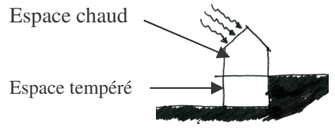
Sur les terrains en pente, la présence d'un paysage agréable est un motif fondamental du choix. Aussi est-il logique de **vouloir profiter de cette vue**, ce qui se traduit souvent par une terrasse (ou un remblai qui devient vite trop important (« taupinière ») du côté aval de la maison. C'est loin d'être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

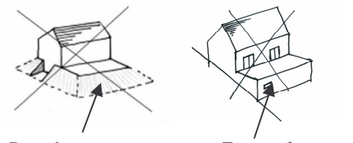
Le jeu des volumes

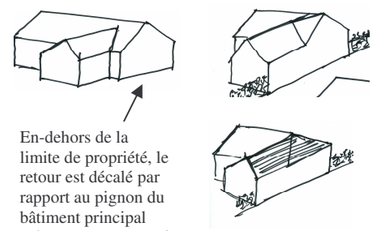
Il est rare qu'une propriété présente un seul volume: au fil du temps, la dissociation des fonctions ou les besoins nouveaux conduisent à ajouter d'autres bâtiments, isolés ou prolongeant le volume principal. Ces volumes élémentaires sont presque toujours de forme simple, avec des toitures à un pan ou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

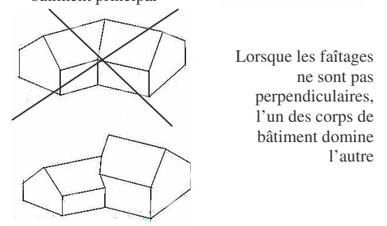
Lorsque le programme amène à les grouper, l'assemblage est, lui aussi, **simple et dicté par la configuration de la parcelle : en alignement ou avec un angle droit ;** d'autre angles d'assemblage n'existent que pour des bâtiments implantés sur les limites du terrain.











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

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

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

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

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

Schéma d'implantations possibles

Espace public ouvert sur la rue

Espace privé

Jardin

Emplacement possible pour des panneaux solaires : en toiture

contre un mur

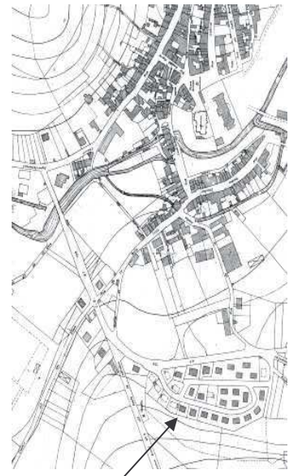
La tendance récente : parcelles rationalisées, constructions standardisées

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

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

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

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



Exemple d'extension mal intégrée au village.

Conjuguer respect des traditions et modernité

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

le découpage du terrain

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

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

quelle implantation ?

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

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

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

Comment aborder un projet d'extension urbaine ?

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions

En réfection de bâtiments existants

? la **reprise d'encadrements ou de menuiseries** sera **d'aspect strictement identique au modèle existant**, ou copiée sur un modèle voisin de même époque : nombre de vantaux, panneaux, divisions, imposte, appui et jet d'eau, section apparente et mouluration des bois, dessin des petits bois.

? le **dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique**, en excluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits *rénovation*).

? Lorsque les dimensions de la baie ne sont pas normalisées, la menuiserie sera réalisée **à la demande**.

? le **volume des portes de grange sera conservé**, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux. Les **vantaux** existants seront de préférence conservés comme occultation.

? les menuiseries seront traitées dans le même esprit **sur toutes les façades** d'un même bâtiment (ou d'un même ensemble).

En neuf

? les **encadrements auront l'aspect du matériau local** (pierre de taille, briques ou traitement d'enduit), sans tablette saillante,

? les baies seront plus **hautes que larges**, **proportionnées** sur les baies traditionnelles,

? les **occultations** seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffre apparent,

? les **menuiseries** reprendront l'aspect général de celles du secteur,

? les **portes de garage** seront **carrées ou plus hautes que larges** et présenteront un aspect de **planches larges verticales sans hublots.**

Teintes

? la **teinte** sera choisie **dans la gamme des coloris anciens du secteur, à base de gris ou de beige colorés, ou de brun foncé,** en se référant à des documents publiés (palette colorée déposée en mairie, fiche « les couleurs »…).
Sont exclus le blanc et les tons de bois naturel. D'autres teintes pourront être étudiées au cas par cas.

Procédures

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

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

? d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L422-2).

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

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Equipement et ses subdivisions**
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- **Maisons Paysannes de France**,
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J-F DEVALIERE,
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G.DOYON et R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R.BUCAILLE, éd.Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*, J.P. LENCLOS, éd. du Moniteur, 1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA COTE D'OR

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

Direction Départementale de l'Équipement
Côte d'Or

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

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

construire ou restaurer

LES BAIES ET LES MENUISERIES

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

Fiches disponibles ou prévues:

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

La qualité d'aspect d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les bâtiments des différentes époques même si chacune a apporté ses caractères particuliers.

Les ouvertures ont une importance prépondérante dans la présentation de la maison. Elles **structurent** la façade, la rendent symétrique ou irrégulière ; les volets **l'animent** ou soulignent sa rigueur. Les portes et portails hiérarchisent les accès.

Dans le **détail des menuiseries**, les profils arrondis donnent de la douceur tant en intérieur (petits bois) qu'en extérieur (jet d'eau et pièce d'appui). Les ferrures illustrent le savoir-faire des artisans. Les teintes variées quoique proches les unes des autres, permettent à chacun de se distinguer.

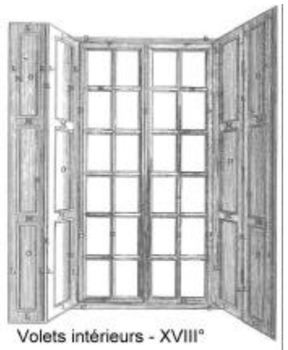
Le maintien de la qualité passe :

- pour les **constructions existantes** par le respect ou la reprise des dispositions d'origine tout en tenant compte des besoins nouveaux (isolation thermique et/ou phonique…),
- pour les **constructions neuves** par l'adoption de dispositions compatibles avec le cadre existant, soit en s'en rapprochant, soit dans le cas de réelles créations en dialoguant avec celui-ci par des formes innovantes.

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

LES BAIES ET LES MENUISERIES

Les modèles traditionnels:



Volets intérieurs - XVIII°

Source: Grande Encyclopédie / Centre de Recherche des Monuments Historiques

ENCADREMENTS

L'encadrement est soigné, en pierre de taille contre laquelle **l'enduit** vient mourir **sans surépaisseur** ; la **tablette** d'appui est **sans saillie**, l'eau ruisselant ainsi au nu du mur sans créer de « moustaches ».

Au XIXe siècle et dans les années 1930, la brique peut remplacer la pierre ou s'y associer.

Variantes :

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

FORME DES BAIES

Les baies sont **plus hautes que larges**, qu'il s'agisse des fenêtres, des petites baies d'évier (« borgnottes »), des portes ou des portails de granges. Ceci permet un éclairement maximum sans augmenter exagérément la longueur du linteau, élément fragile (en bois ou pierre appareillée pour les grandes portées, monolithique autrement).

DIVISIONS DE LA BAIE

Jusqu'au XVIème siècle, l'élément transparent est un vitrail monté au plomb, en verre soufflé teinté.

Dès le XVIIème siècle, la **vitre rectangulaire** en verre soufflé (3 de large pour 4 de haut à 4 de large pour 5 de haut) donne les divisions. Le modèle courant est la fenêtre à **deux vantaux de trois vitres** des XVIIIème, XIXème et début XXème siècles, pour une baie de 100 X 155 cm environ.

LES DÉTAILS TECHNIQUES QUI FONT LA DIFFÉRENCE VISUELLE

Pour gagner de la lumière, la **largeur des profils** est aussi **réduite** que possible, le **dormant dépasse à peine** de la feuillure.

L'**appui** est en quart-de-rond, le **jet d'eau** est en forme de doucine.

TEINTES

Elles appartiennent *quasi* exclusivement à la gamme des **gris et des beiges**, **éventuellement colorés par des terres** (ocres jaune ou rouge, vert) ou du noir de fumée, et concernent tous les éléments en bois (fenêtres et portes-fenêtres, volets, jambages de lucarnes, galeries...). Les **teintes plus vives** sont peu nombreuses. **Le blanc et le bois non traité sont d'un emploi très récent et sans référence locale**. « La sobriété dans le choix des couleurs caractérise la palette bourguignonne » (J.P LENCLOS in *Les couleurs de la France*, éd. du Moniteur 1990). Cf. fiche « les couleurs ».

OCCULTATIONS

Suivant le cas, elles sont réalisées :

- ? soit par des **volets intérieurs** se plaquant le long des ébrasements des murs,
- ? soit par des **volets extérieurs** (contrevents), pleins, à barres ou persiennés, se repliant en façade ou en tableau,
- ? soit, pour les immeubles, notamment sociaux de la fin du XIXe et du début du XXe siècles, par **un store mince** dont l'enroulement est masqué derrière un **lambrequin ouvragé**.

PORTES ET PORTAILS

De forme plus ou moins sophistiquée suivant le standing du bâtiment, ils sont peints de **ton moyen à sombre** (modèles moulurés ou panneautés), du **ton des autres menuiseries** (modèles vitrés) ou huilés et grisés par le **vieillissement naturel** (modèles en planches assemblées). Ils peuvent être remplacés ou doublés par des ensembles vitrés.

Les besoins actuels:

Ils sont de plusieurs ordres, parfois contradictoires :

Besoins communs à tous types de baies :

? le besoin de **lumière** qui incite à des profils aussi minces que possible et à de grandes baies (notamment portes-fenêtres),

? la recherche **d'économies d'énergie**, traduite par :
- ? une diminution des surfaces
- ? un vitrage isolant, surtout intéressant pour amortir le bruit et éviter la condensation sur les vitres (mais coûteux)
- ? la pose de joints réduisant les entrées d'air , mais qui doivent être associés au contrôle de la ventilation si l'on veut éviter condensations et moisissures,

? **l'économie d'entretien**, qui se traduit de deux manières :
- ? le gros entretien sur le bois : tous les ans pour les vernis, tous les deux à cinq ans pour les lasures, tous les dix ans pour les peintures de qualité,
- ? le nettoyage régulier (annuel) nécessaire sur l'aluminium et le PVC. En cas d'altération, le PVC ne pourra qu'être remplacé.

? **l'économie d'investissement**, favorisant, après diagnostic, la réparation des fenêtres anciennes accompagnée de la pose de joints sous réserve du choix d'un bon artisan.

? **la sécurité** incendie et l'absence d'émanations gazeuses liées aux matériaux synthétiques.

Quelques besoins plus particuliers :

? **portes de grange** *:*
- ? le changement d'affectation d'une dépendance peut conduire à adapter le portail existant pour un éclairage maximal.

? **portes de garage** *:*
- ? maniement facile et faible encombrement,
- ? adaptation à différents types de véhicules (camionnettes camping-cars…)

? **occultations** *:*
- ? solidité (résistance à la grêle),
- ? facilité de fermeture,
- ? résistance à l'effraction.

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions

Panneaux solaires

La **taille** et les proportions des panneaux solaires ne s'accordent pas au caractère architectural du bâtiment et nécessitent de choisir un emplacement non visible de l'espace public
Le positionnement des panneaux solaires sera **réétudié** de manière à ne pas créer un hiatus avec les caractéristiques de l'architecture existante
Les panneaux solaires formeront un **pan** de toiture complet, sans cadre en tuiles
Les panneaux solaires seront **encastrés** dans le plan de la couverture.
Les panneaux solaires seront situés à l'**égoût** du toit de manière à en atténuer l'impact dans le paysage.
Les panneaux solaires seront placés au **sol** de manière à échapper à la vue depuis l'espace public
Les panneaux solaires seront **composés** avec ... de manière à former un ensemble cohérent

Economies d'énergie

Le bâtiment sera positionné pour (s') abriter des vents dominants
Les baies s'orienteront de manière plus importante au sud
Les menuiseries seront améliorées sans remplacement

Procédures

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

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

Pour vous renseigner

Pour les aspects techniques et financiers :

ADEME, Délégation Régionale Bourgogne,10 Avenue Foch
BP 51562 — 21015 Dijon Cedex
Tél. : 03 80 76 89 76 - e-mail : ademe.bourgogne@ademe.fr
Pour obtenir des conseils gratuits et indépendants sur l'énergie, vous pouvez contacter l'espace Info Energie le plus proche de chez vous au N° Azur : 0 810 060 050 ou sur www.ademe.fr
Association Bourgogne Energies Renouvelables 102 Rue d'Auxonne 21000 Dijon
Tél. : 03 80 59 12 80 – e-mail : contact@ber.asso.fr
Conseil régional de Bourgogne
17 boulevard de la Trémouille 21000 Dijon Tél. : 03 80 44 33 00

Pour l'aspect réglementaire :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon Tél. : 03 80 68 42 85 Fax. : 03.80.68.42.86
e-mail : sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon Tél. : 03 80 30 02 38
Maisons Paysannes de France
Mme DULERY Le logis 21310 Bezouotte Tél. : 03 80 36 57 03
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon Tél. : 03 80 28 90 03
Mairie de la commune
Direction Départementale de l'Equipement et ses arrondissements
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon Tél. : 03 80 29 44 44

Pour réaliser les travaux :

Artisans et entreprises titulaires de l'appellation Qualisol ou QualiPV
Liste sur : www.qualisol.org ou www.qualipv.org

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer,* ***J-F DEVALIERE***
- *Règlementation thermique 2005,* ***Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.***
- *Habiter en Morvan,* ***Parc naturel régional du Morvan***
- *Restaurer, aménager, bâtir en Pays Châtillonnais,* ***Pays châtillonnais en Bourgogne***

En savoir plus

Pour en savoir plus sur la construction d'un bâtiment économe en énergie et la réglementation thermique, consultez les sites :

- ***www.ademe.fr rubriques "Bâtiment" ou "Energies et matières renouvelables"***
- ***www.rt-batiment.fr***
- ***www.effinergie.org***

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

Conception et réalisation SDAP 21 - juillet 2008 - clichés ©SDAP 21, BER, ADEME, C. C. du Pays d'Aix.

Ministère Culture Communication — Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Côte d'Or

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA COTE D'OR

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

Réalisé en collaboration avec : le Conseil régional de Bourgogne, le Conseil général de la Côte d'Or, Le Grand Dijon/Agence d'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DDE de la Côte d'Or, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, le CAUE 21, l'ADEME , l'Association BER et avec le soutien financier du Programme Energie Climat Bourgogne (programme conjoint ADEME, Conseil régional, Etat, Europe)

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

construire ou restaurer

LES PANNEAUX SOLAIRES
LES ECONOMIES D'ENERGIE

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

Fiches disponibles ou prévues :

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

Les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sont **l'un des enjeux majeurs actuels et des prochaines années** dans le domaine du bâtiment .

S'agit-il d'une révolution ? Certes non, et l'examen de l'habitat ancien montre combien **l'adaptation au climat en général, et au site en particulier, a généré une rationalité des volumes, une économie des moyens, et des formes originales et reconnues culturellement.**

De nos jours, la situation est différente selon que l'on veut améliorer les performances d'un bâtiment existant ou construire un bâtiment neuf. Mais dans les deux cas l'éventail des possibilités est vaste :

- privilégier d'abord le recours aux économies d'énergie en agissant sur **la sobriété énergétique** (diminution des besoins énergétiques en isolant le bâtiment et en favorisant la conception bioclimatique par exemple) et **l'efficacité énergétique** (diminution des consommations énergétiques par l'utilisation d'appareils de chauffage performants ou de système de régulation) ;

- ensuite, **recourir aux énergies renouvelables** pour couvrir le solde énergétique et ainsi améliorer le rendement énergétique global (panneaux solaires, chaudière automatique au bois-énergie par exemple).

Dans les secteurs protégés, et plus généralement dans les centres anciens, la confrontation d'éléments d'aspect contemporain avec les formes et détails traditionnels peut être source de hiatus et d'incohérence, au même titre que d'autres ajouts (châssis rampants, cf. fiche « l'utilisation des combles »).

Comment orienter son projet, en menant de front bilan énergétique, préservation du cadre bâti et protection de l'environnement ?

Cette fiche traite plus spécifiquement des panneaux solaires.

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

Intégrations réussies

Intégration à améliorer

L'ETAT DES TECHNOLOGIES

Le terme courant de panneaux solaires recouvre en fait divers matériels aux rôles très différents. Deux familles sont à distinguer :

• **les panneaux solaires thermiques** transforment l'énergie solaire en chaleur. Cette chaleur piégée dans le capteur est transférée au ballon d'eau chaude sanitaire ou au circuit de chauffage (ballon tampon ou plancher chauffant).
Les fabricants proposent :
- des **capteurs plans** constitués d'un coffre rigide, vitré et isolé à l'intérieur duquel une plaque recouverte d'un revêtement noir (absorbeur) reçoit le rayonnement solaire ;
- des **capteurs sous vide** constitués soit de plusieurs tubes raccordés à un collecteur soit de capteurs plans classiques dans lequel le vide est fait. Le vide permet de réduire les déperditions thermiques des capteurs. Plus cher mais nécessitant une surface moindre, ce type de capteur est à préconiser :

⇒ lorsqu'il y a une faible surface orientée plein sud où des capteurs plans ne pourraient pas être installés ;

⇒ pour obtenir des températures élevées (chauffage en montagne, climatisation solaire).

Il faut chercher la meilleure intégration/insertion architecturale des capteurs en fonction des différentes possibilités en veillant à la bonne performance du système.
Les distance entre panneaux et ballon de stockage et entre le ballon de stockage et les points de puisage doivent être aussi réduites que possible pour limiter les pertes de chaleur. De même, les conditions d'ensoleillement sont prépondérantes, c'est pourquoi il faut éviter les ombres portées ou les masques proches ou lointains (bâtiments, arbres...)

• **les panneaux ou modules photovoltaïques** sont constitués d'un assemblage en série de plusieurs cellules photovoltaïques qui transforment l'énergie du soleil (photons lumineux) en électricité, sous forme de courant continu. Leur rendement de conversion de l'énergie reçue est de l'ordre de 14 %.
Les panneaux photovoltaïques sont utilisés pour **produire de l'électricité** qui sera injectée sur le réseau et ainsi vendue à EDF/régie de distribution d'électricité ou pour électrifier un site isolé du réseau électrique. Leur utilisation se développe essentiellement dans l'habitat individuel et sur les bâtiments agricoles et des collectivités .
On trouve également sur le marché des panneaux au format de tuiles, des films souples ou des vitrages mixtes.

La pose de panneaux photovoltaïques en habitat individuel est possible, mais il convient de privilégier l'intégration la plus esthétique possible (traitement d'un pan de toit complet par ex).

Orientation et inclinaison optimales des capteurs

	Orientation optimale	Inclinaison optimale
Eau chaude solaire (Chauffe-eau solaire	**Sud (0°)** avec une tolérance de ± 45° par	**45°** (de 30° à 50 °)
Chauffage et eau chaude solaire (Système solaire combiné)	**Sud (0°)** avec une tolérance de ± 20° par rapport au Sud	**60°** (de 45° à 90°)
Electricité solaire (Générateur photovoltaïque)	**Sud (0°)** avec une tolérance de ± 45° par rapport au Sud	**30°** (de 25° à 45°)

LES PANNEAUX SOLAIRES. LES ECONOMIES D'ENERGIE

L'aspect des panneaux solaires, en l'état actuel des techniques, ne diffère guère d'un modèle à l'autre ; le verre de protection crée une surface sombre et réfléchissante, proche de celle des châssis rampants et autres fenêtres de toit, mais avec une taille très supérieure : 2 à 6 m² pour un chauffe-eau solaire, 10 à 20 m² pour le chauffage en capteurs plans, 10 à 30 m² pour un générateur photovoltaïque

Il est rare que les proportions des panneaux s'accordent avec celles du toit. Laisser subsister une frange de quelques tuiles autour des panneaux n'est pas heureux, ne serait-ce que par la différence de couleur (le problème est peut-être différent avec l'ardoise). A fortiori, la pose en surépaisseur, plus facile n'est pas toujours très esthétique, quel que soit l'environnement du bâtiment. Pour concilier intégration architecturale et performance énergétique du système, la solution consiste :

- soit à choisir un emplacement non visible des espaces publics, par exemple au sol à condition qu'il n'y ait pas d'ombres portées ou de masques proches ou lointains diminuant les performances du système ;

- soit à réinterpréter des formes existantes dans le cadre bâti voisin (en paroi de mur sous l'égout du toit, couvre-espalier…)

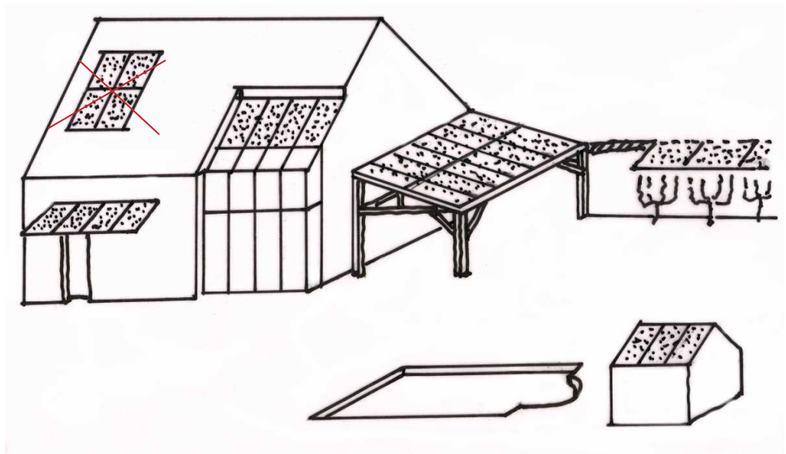
- soit à détacher les panneaux par une volumétrie indépendante : véranda, serre, garage, bûcher...

- soit à intégrer les capteurs à la toiture sous réserve de bonnes proportions. Attention : pour l'ADEME intégrer signifie utiliser les capteurs en remplacement d'un élément constructif (tuiles, garde-corps, brise-soleil) sans pour autant présenter une bonne intégration architecturale (adaptation au site) ;

- soit à prolonger une verrière existante, une porte de grange…

Compte tenu de ce qui précède, le travail d'intégration architecturale est à mener parallèlement aux autres études, ses implications financières intervenant directement dans le bilan de rentabilité du projet.

L'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS



Intégrations réussies

Intégration à améliorer

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

Le symbole ☑ indique que le modèle est acceptable.

Les lettres précisent les éventuels emplois spécifiques :

A : architectures de création justifiant un traitement particulier

G : sur des versants de grande surface (supérieure ou égale à 200 m²)

V : teinte adaptée au Val de Saône

C : sur toiture conique (tourelle)

D : pour un toit décoré de motifs

P : sur une pente inférieure à celle définie par le D.T.U, sous réserve de l'accord du fabricant, au cas par cas, après examen du chantier

R : modèle permettant le repiquage de couverture ancienne existante

NB: Toutes les tuiles répertoriées ici sont utilisables en construction neuve.

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES PLATES					
BLACHE	D'antan	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	☑	R
			Paille	☑	R V
	Gironnée	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	☑	C
			Paille	☑	C V
IMERYS	Ste Foy plate pressée 17x27	65	Rouge nuancé, Chevreuse	☑	
	Ste Foy plate pressée 27x41	20	Rouge nuancé, Chevreuse		
	Huguenot plate 20x30	41	Quercy	☑	
	Ste Foy nivernaise	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	☑	R
	Ste Foy Restauration	65	Brumaire	☑	R
	Ste Foy M. H.	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	☑	R
	Jacob Alsace écaille	41	Rouge nuancé		C
	Jacob Bourgogne longue	41	Rouge nuancé (en panachage)		P
KORAMIC	Bisch plate	41	Patina, Vieux Vinzel		C
	Bouxwiller Tempo	41	Nuancé, Patiné Bourgogne, Patiné Champagne		
	Pottelberg plate	60	Toscane, Rustique	☑	
	Aléonard M.H.	60-80	Nuancé, Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	☑	
	Aléonard Patrimoine	60-80	Rouge de mars, Noir de vigne, Vert de lichen	☑	
	Aléonard Pontigny	60-80	Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	☑	R
LAFARGE	Redland Arpège évolution	41	Badiane		
	Redland Vieille France évolution	65	Badiane, Okoumé, Séquoia	☑	
			Fauve	☑	V
	Plate de pays	65	Rouge vieilli, Ocre vieilli	☑	R
LAURENT	Nan Sous Thil	65	Flammée	☑	
TERREAL	Lambert Prieuré	65	Rouge ancien, Chaume, Cendré, Pourpre	☑	
	Lambert Pommard	65	Sablé bourgogne, Sablé lauze	☑	
			Sablé champagne	☑	V
	TBF M.H.	53-58	Rouge violet, Brun noir	☑	
	Lambert Eminence	65	Rouge flammé, Sablé bourgogne	☑	P
	Lambert Grand Cru	65	Sablé bourgogne, Rouge flammé, Sablé champagne	☑	
	Lambert Elysée	27	Rouge flammé, Terre de Sienne, Sablé champagne		G P

TUILES PLATES EMAILLEES OU VERNISSEES					
BLACHE	Vernissée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert, Transparent	☑	D R
KORAMIC	Pottelberg plate	65	Emaillé brun, émaillé lie de vin	☑	D
	Aléonard M.H émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D R
TERREAL	Lambert Montchanin	14	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D
	Lambert Grand Cru émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	☑	D

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

Liste élaborée en concertation avec les sociétés citées.

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA COTE D'OR

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

Fabricant	Désignation	Tuiles / m². env.	Nuances	Utilisable en restauration	Usage particulier (ancien ou neuf)
TUILES A EMBOITEMENT D'ASPECT PLAT					
KORAMIC	Migeon Actua	14	Nuagé, Grésé Bourgogne		G
			Ardoisé		A G
	Migeon Datura	14	Nuagé, Grésé Bourgogne		
			Ardoisé		A
	Migeon Vauban droite	20	Nuagé, Grésé Bourgogne		
			Grésé Champagne		V
IMERYS	Huguenot HP 10	10	Flammé rustique		G
			Ardoisé		A G
	Jacob Alpha 10	10	Rouge nuancé,Chevreuse		G
	Jacob Castel	14	Rouge nuancé		
	Beauvoise	20	Flammé rustique		
	Jacob Arboise rectangulaire	20	Chevreuse, Rouge nuancé		
			Ardoisé		A
LAFARGE	Redland Prestige Superval	10	Rouge ancien		G
			Ardoisé, Superlauze		A G
	Redland Prestige SupervalSystème DUO "Prestige 2" pose à ¾	10 aspect 20	Rouge ancien		
			Ardoisé, Superlauze		A
	Redland Palace	14	Rustique		
			Ardoisé		A
	Terre de France Régence	20	Brun vieilli		
			Noir		A
			Terron		V
TERREAL	Lambert Volnay	10	Rouge flammé		G
			Sablé Champagne		V G
			Ardoisé		A G
	Lambert Giverny	20	Rouge flammé		P
			Sablé champagne		V P
			Ardoisé		A P
	Lambert gauloise	20	Brun artésien		
TUILES A EMBOITEMENT A FAIBLE GALBE					
IMERYS	Huguenot PV 10	10	Flammé rustique		G
	Jacob standard 9	10	Rouge nuancé		G
	Jura 10	10	Rouge nuancé		G
	Huguenot PV 13	14	Flammé rustique	☑	P
	Huguenot losangée	14	Flammé rustique	☑	P
	Huguenot H 14	14	Flammé rustique	☑	
	Jacob standard 14	14	Rouge nuancé	☑	R
	Huguenot Terroise	20	Flammé rustique	☑	
KORAMIC	Migeon Méga	10	Nuancé		G
	Bisch Optima	10	Nuancé		G
	Migeon S12	14	Nuancé	☑	
	Migeon Standard	14	Nuagé	☑	
	Bisch T13	14	Nuancé	☑	
LAFARGE	Redland Perspective	10	Badiane, Paprika, Rouge ancien		G
	Redland Losangée	14	Brun rustique	☑	
	Topas	14	Rouge flammé	☑	
TERREAL	Lambert Côte de Beaune	10	Vieilli Bourgogne		G P
	Santenay	10	Vieilli Bourgogne		G P
	Lambert Côte de Nuits	14	Vieilli Bourgogne	☑	R
	TBF losangée	14	Vieilli	☑	
	TBF tuile à côte	14	Vieilli	☑	
	Lambert Montchanin	14	Rouge flammé	☑	R
	Lambert Jura PV	14	Rouge flammé	☑	
	TBF Résidence	10 aspect 20	Brun rustique	☑	
TUILES A EMBOITEMENT IMITANT LA TUILE CREUSE, DITES TUILES ROMANES					
IMERYS	Ste Foy Oméga 13	14	Rouge nuancé		
KORAMIC	Bisch Romane	10	Nuagé, Antique		G
LAFARGE	Plein Ciel	10	Badiane		G
	Tegusol	10	Rouge vieilli		G
	Terres de France Gallo romane	14	Tons variés, Valmagne cuivre		V
TERREAL	Lambert Romanée	10	Sablé Bourgogne		G
			Sablé Champagne		V G
	Canal 12	10	Vieille terre		G
	Guiraud Romane	14	Castelvieil		
TUILE CREUSE (ou canal ou tige de botte)					
IMERYS	Poudenx Canal lyonnaise 40	15 couvert 15 courant	Paysage (courant) + Vieilli (couvert)	☑	V
TERREAL	TBF Tuile canal M.H.	17-20 couvert 17-20 courant	Ocre orangé, Rouge, Ocre paille – en panachage	☑	
	Guiraud Vieux pays	13 couvert 13 courant	Castelvieil	☑	V
LAFARGE	Ronde de 50 + Posifix®	27	Authentique		V
	Canal de 40	41	Valmagne cuivre		
	Terre de vigne	41	Authentique	☑	V
BLACHE	Tuile canal (longueur 0,25)	63	Flammé, Sablé marais	☑	
			Paille	☑	V

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

construire ou restaurer

L'UTILISATION DES COMBLES

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

Fiches disponibles ou prévues:

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

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

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

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

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

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

Les dispositions traditionnelles :

La pente, contrainte technique et élément du paysage

(Cf. fiche « *la couverture* »)

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

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

Deux exemples marquants :

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

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

L'utilisation des combles :

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

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

Les différents types d'ouvertures de combles :

Comment se font les ouvertures ?

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

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

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

Exceptions :

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

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

Quelques termes technique

Comble : Volume compris entre le plancher haut et la t
pente de la toiture (ne pas confondre avec le *grenier*,
un exemple d'utilisation maximale du volume, il est r
XVII[e] et XIX[e] siècles. L'architecture contemporaine de c
l'utilisation optimale des combles : faibles pentes, den

Surcroît ou Encuvement :

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

Lucarne :

Terme général désignant une ouverture verticale abritée
dans un pan de toiture pour assurer l'éclairage et l'aérat

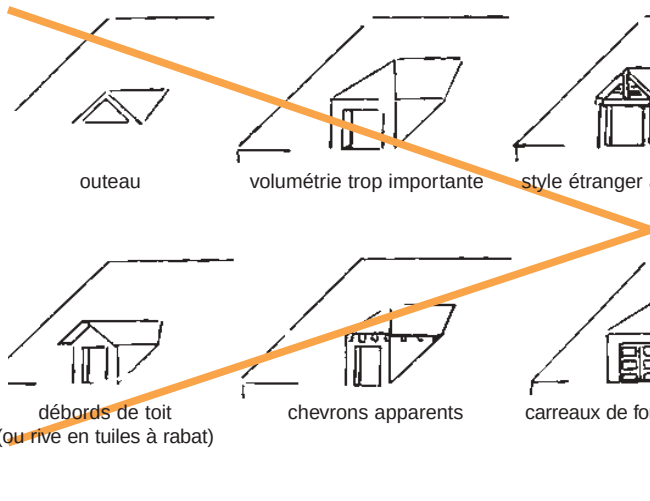
- la **lucarne à façade entière** avec fronton mouluré ;

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

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

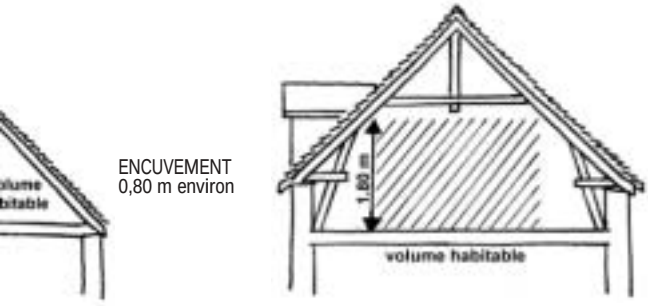
Châssis rampant :

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



s…

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



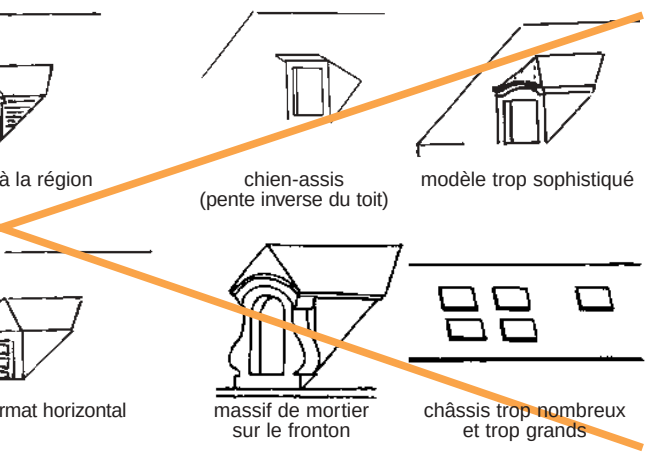
e par un ouvrage de charpente et de couverture ménagé tion.

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

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

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

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



Les besoins actuels :

L'utilisation des combles est souvent envisagée :

- dans les bâtiments anciens à l'occasion d'une réhabilitation, en récupérant le volume libre existant et en mettant en valeur la charpente ;
- dans les bâtiments plus récents à charpente légère, en transformant celle-ci. Le coût au m² doit dans ce cas amener à comparer avec une solution plus radicale (surélévation en structure bois par exemple) ;
- dans les bâtiments en projet, lorsque la cohérence avec le bâti voisin nécessite une forte pente et *a fortiori* si le terrain ne permet pas de création de sous-sol, une bonne répartition des locaux amène à utiliser les combles, inunédiatement ou à terme.

L'aménagement de combles existants présente toutefois des inconvénients :

- seuls les volumes présentant une hauteur de 1,80 m au moins sont légalement habitables, d'où l'intérêt du surcroît ;
- même avec une bonne isolation, les pièces en comble présentent une inertie thermique faible qui les rend moins confortables en été, sauf dispositions techniques coûteuses et consommatrices d'énergie (climatisation...) ; à ce titre, le deuxième niveau de comble doit être considéré comme non habitable ;
- les percements doivent demeurer limités en nombre et en taille pour assurer la cohérence avec le bâti ancien ; ceci peut conduire à rendre l'aménagement impossible du point de vue esthétique, notamment en l'absence de surcroît.

Quelques exemples :

Verrière intégrée

Percements en pignon

Lucarne passante

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions :

Sur les facades visibles d'un lieu accessible au public,
ne sont autorisées, en nombre limité, que les ouvertures laissant une perception maximale du toit, à savoir :

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

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

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

Sur les facades non visibles d'un lieu librement accessible au public,
les percements resteront **limités en taille et en nombre** (en général, 2 au maximum visibles simultanément) ; ils ne seront possibles qu'**en premier niveau du comble**.

Dans le cas de comble à la Mansart la totalité des ouvertures sera située dans le brisis.
Dans le cas de création contemporaine valorisant le milieu dans lequel elle s'inscrit,
des dispositions **différentes** peuvent être envisagées.

Procédures

Les créations ou modifications d'ouvertures nécessitent le dépôt en mairie :
➜ d'un **Permis de Construire** dans les cas prévus à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ;
➜ d'une **Déclaration de Travaux** dans les autres cas (art. L.422-2).

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

Par ailleurs, le commerce des matériaux issus de la déconstruction, qu'ils soient en pierre (dalles, linteaux, cheminées, corniches...), en bois (poutres, boiseries, menuiseries...) en terre cuite (tuiles, briques…) ou en métal, est soumis à certaines obligations incombant tant aux professionnels (tenue d'un registre permettant l'identification des objets et des vendeurs, facturation) qu'aux particuliers (délivrance d'un justificatif).
Rens. : DDCCRF21 - 15 rue de l'Arquebuse - BP 269 21007 Dijon Cedex - Tél. : 03 80 76 82 00

Pour vous renseigner

- **Mairies**
- **Direction Départementale de l'Equipement et ses subdivisions**
  57 rue de Mulhouse 21000 Dijon - Tél. : 03 80 29 44 44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
  39 rue Vannerie 21000 Dijon - Tél. : 03 80 68 42 85
  Fax : 03 80 68 42 86 - sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
  Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement**
  24 rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- **Maisons Paysannes de France**
  Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- **Fondation du Patrimoine** (subventions et déductions fiscales),
  88 rue J.-J. Rousseau 21000 Dijon - Tél. : 03 80 65 79 93
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
  7 bd W. Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
  (Chambre des Métiers 65-69 rue Daubenton 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

Bibliographie

- *Restaurer sans défigurer*, J.-F. DEVALIERE,
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise en France*, G. DOYON et R. HUBRECHT, éd. V. Fréal et Cie, 1969
- *L'architecture rurale française-Bourgogne*, R. BUCAILLE, éd. Berger-Levrault, 1980
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France* (revue)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR

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

Direction Départementale de l'Équipement Côte d'Or

ASSOCIATION DES MAIRES DES COMMUNES DE LA CÔTE D'OR

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

Conception et réalisation SDAP 21 - septembre 2005 - clichés ©SDAP 21 - Mise en page, impression : Imprimerie du Petit-Cloître, 52200 Langres 97846/0905

CAS PARTICULIERS

1- Les pièces N° 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes:

a être situées dans une zone urbaine (dite zone **U**) d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune

b être situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain

c être exemptées de recours obligatoire à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article **L 421-2** du code de l'Urbanisme, c'est à dire si elles sont déposées par une personne physique déclarant vouloir édifier ou modifier pour elle même une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas **170 m²** ou une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas **800 m²**.

2 - Les pièces N° 4, 5, 6 et 7 ne sont pas exigibles si le projet ne comporte ni modification du volume extérieur ni changement de destination.

Pour vous aider dans l'élaboration de votre dossier :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.)
COTE-D'OR
24, rue de la Préfecture
21000 DIJON
tél. 03 80 30 02 38
fax. 03 80 30 06 40

Direction Départementale de l'Equipement (D.D.E.)
Service Urbanisme Aménagement
Cellule Droit des Sols
57, rue de Mulhouse
21000 DIJON
tél. 03 80 29 44 44
fax. 03 80 29 42 60

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.)
Ministère Culture
Service départemental de l'architecture et du patrimoine
39, rue Vannerie
21000 DIJON
tél. 03 80 68 42 85
fax. 03 80 68 42 86

les subdivisions territoriales de l'Equipement

Cantons d'ARNAY-LE-DUC, BLIGNY-SUR-OUCHE, POUILLY-EN-AUXOIS
7, rue du 11 novembre
21230 ARNAY-LE-DUC
tél. 03 80 90 53 00
fax. 03 80 90 06 30

Cantons d'AUXONNE et SAINT-JEAN-DE-LOSNE
1, rue Denis Gaillard
21130 AUXONNE
tél. 03 80 31 17 37
fax. 03 80 37 37 35

Cantons de NUITS-SAINT-GEORGES et SEURRE
6-8, rue Marie Favart
21200 BEAUNE
tél. 03 80 25 09 10
fax. 03 80 24 90 62

Cantons de BEAUNE NORD, BEAUNE SUD, NOLAY, sauf Ville de BEAUNE
6-8, rue Marie Favart
21200 BEAUNE
tél. 03 80 25 09 00
fax. 03 80 24 90 62

Cantons d'AIGNAY-LE-DUC, BAIGNEUX-LES-JUIFS, CHATILLON-SUR-SEINE, LAIGNES, MONTIGNY-SUR-AUBE, RECEY-SUR-OURCE
23, boulevard Gustave Morizot
21400 CHATILLON-SUR-SEINE,
tél. 03 80 91 51 31
fax. 03 80 91 51 39

Cantons de GRANCEY-LE-CHATEAU, IS-SUR-TILLE, SELONGEY
Route de Dijon
21120 IS-SUR-TILLE
tél. 03 80 95 02 76
fax. 03 80 95 29 28

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

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

Cantons de PRECY-SOUS-THIL et SEMUR-EN-AUXOIS
Route de Dijon Z.I.
21140 SEMUR-EN-AUXOIS
tél. 03 80 89 95 10
fax. 03 80 97 28 93

Cantons de VENAREY-LES-LAUMES et VITTEAUX
1, rue du Parc des Sports
21150 VENAREY-LES-LAUMES
tél. 03 80 96 01 47
fax. 03 80 96 19 22

Le Volet paysager du permis de construire

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

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

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

La coupe
document n°4

Les photographies
document n°5

Le document graphique
document n°6

La notice paysagère
document n°7

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

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

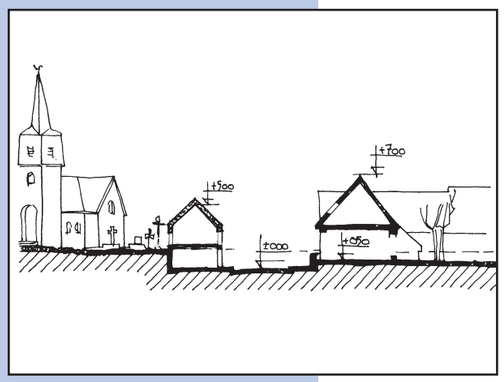
Lorsque vous élaborez votre projet, vous devez réfléchir à la manière dont il s'insérera dans son environnement et justifier les dispositions que vous avez prises.
Ce sont la qualité de votre cadre de vie, l'image de marque de votre entreprise que vous contribuez à établir.

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

Comment le réaliser facilement ?

4 La coupe

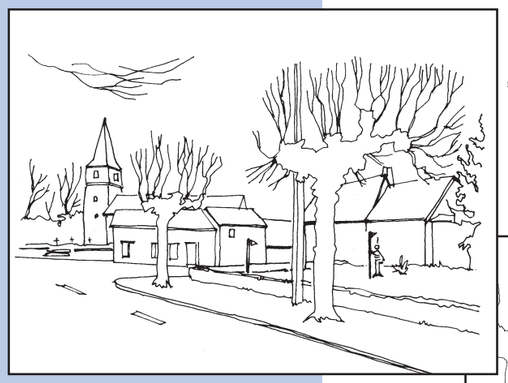
➢ **une ou plusieurs**



Elles précisent l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date de dépôt de la demande de permis de construire et indiquent le traitement des espaces extérieurs.
L'une d'elle sera réalisée à l'échelle, depuis la voie publique, et permettra de visualiser de façon schématique comment l'aménagement des terrasses, cheminements, stationnements, accès sont pris en compte.
Méthode suggérée : A partir de la cote NGF ou du niveau 0 (zéro) de la voie de desserte, commencer par dessiner les niveaux des réseaux, du terrain naturel, du terrain fini et de la dalle rez-de-chaussée.
Une coupe supplémentaire pourra être exigée pour permettre de vérifier les règles de prospect et le respect de la règle de hauteur dans les plans d'occupation des sols.

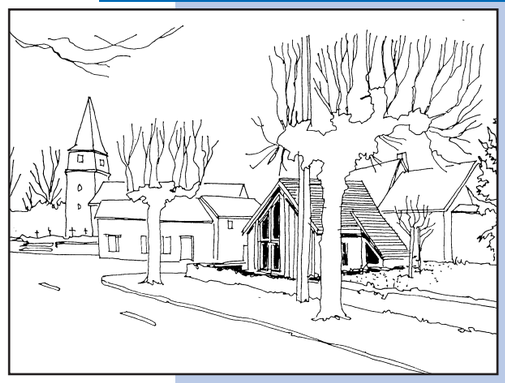
5 Les photographies

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



Ils permettront de situer le terrain respectivement dans le paysage lointain et proche et d'apprécier la place qu'il y occupe. Les angles de prise de vue seront reportés sur le plan de situation ou le plan de masse.
La qualité technique des documents produits devra être correcte.
Méthode suggérée :
- paysage lointain : la localisation judicieuse du ou des points de vue dépendra du contexte d'implantation du projet : zone urbaine ou naturelle, zone accidentée ou plaine.
- paysage proche : il pourra être un zoom sur paysage lointain ou bien une photo prise au droit du terrain sur le trottoir ou l'accotement opposé, permettant d'apprécier le relief, les clôtures, les plantations et l'occupation des parcelles contiguës.

6 Le document graphique



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

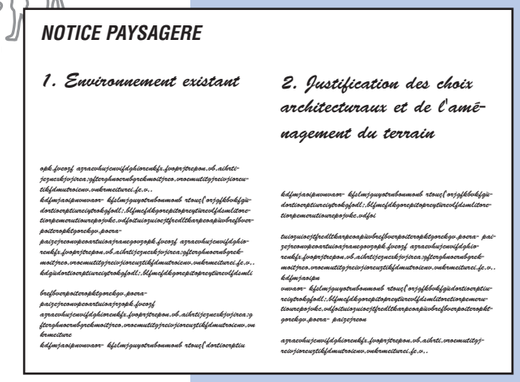
Il devra respecter l'échelle du projet.
Méthode suggérée : prendre la photographie avec une référence de hauteur (une pige de deux mètres par exemple) et piqueter les angles du projet sur le terrain.

Choix de la photo : dans un lotissement ou une zone naturelle, une insertion en vue lointaine sera plus intéressante ; dans un cadre urbain une insertion de près donnera plus d'informations.
Lorsque des plantations d'arbres sont prévues, une insertion à long terme sera privilégiée.
Méthode suggérée : dessiner sur un calque superposé sur la photographie.

7 La notice paysagère

➢ **Elle sera adaptée à l'importance du projet**

Elle sera structurée en deux parties :
1. Environnement existant : topographie, principaux éléments naturels, ordinaires ou remarquables et structurants du paysage (falaises, rivières, haies, arbres...) ; dans un milieu urbain, les constructions de la rue seront signalées et sommairement décrites ; pour les extensions de bâtiments, l'existant sera décrit.
2. Justification des choix architecturaux et de l'aménagement du terrain :
✔ en fonction des contraintes liées au terrain : forme du terrain, zone inondable, sous-sol argileux, profondeur des réseaux, présence végétale à conserver, murs de clôture ...
✔ en fonction de l'environnement : matériaux employés et leur teinte : donner des références précises, connues de tous (références RAL)


NOTICE PAYSAGERE

1. Environnement existant

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Chemin :

Code de la construction et de l'habitation
- Partie législative
  - Livre Ier : Dispositions générales.
    - Titre Ier : Construction des bâtiments.
      - Chapitre II : Dispositions spéciales.
        - Section 10 : Protection des risques naturels.

Sous-section 2 : Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Article L112-20

Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 68

Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

La présente sous-section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.

Article L112-21

Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 68

Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article.

Article L112-22

Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 68

Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 du présent code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Article L112-23

Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 68

Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Article L112-24

Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 68

Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Lorsqu'elles ont été réalisées, l'étude géotechnique préalable mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et l'étude géotechnique mentionnée à l'article L. 112-23 sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives de celui-ci.

En cas de vente de l'ouvrage, elles sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ; en cas de vente publique, elles sont annexées au cahier des charges. Il en va de même, le cas échéant, de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21.

Article L112-25

Créé par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 68

Abrogé par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application de la présente sous-section. Ce décret précise notamment :

1° Les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L. 112-20 ;

2° Le contenu et la durée de validité des études géotechniques mentionnées aux articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 ;

3° Les contrats entrant dans le champ d'application des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions desdits articles L. 112-22 et L. 112-23.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Code de la construction et de l'habitation

Version en vigueur au 18 novembre 2020

Sous-section 1 : Modalités de définition des zones exposées (Article R112-5)

Article R112-5

Création Décret n°2019-495 du 22 mai 2019 - art. 1

Les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs arrêtent la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

L'exposition des formations argileuses au phénomène de retrait-gonflement est évaluée en prenant en compte les critères suivants :

a) la nature lithologique des matériaux dominants dans la formation ;

b) la composition minéralogique de la phase argileuse ;

c) le comportement géotechnique du matériau, tant en retrait qu'en gonflement.

Ces critères sont précisés par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones déterminées à partir des critères énoncés ci-dessus :

a) les zones d'exposition forte correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène ;

b) les zones d'exposition moyenne correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène ;

c) les zones d'exposition faible correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure ;

d) les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Pour l'application des articles L. 112-20 à L. 112-25, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

NOTA :
Conformément à l'article 2 du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, ces dispositions sont applicables aux actes de vente mentionnés aux articles L. 112-21 et L. 112-24 du code de la construction et de l'habitation et aux contrats de construction conclus à compter du 1er janvier 2020.

Sous-section 2 : Contenu et durée de validité des études géotechniques (Articles R112-6 à R112-8)

Article R112-6

Création Décret n°2019-495 du 22 mai 2019 - art. 1

L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21 procède à une première identification des risques géotechniques d'un site et à la définition des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Son contenu est précisé par un arrêté des ministres en charge de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

NOTA :
Conformément à l'article 2 du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, ces dispositions sont applicables aux actes de vente mentionnés aux articles L. 112-21 et L. 112-24 du code de la construction et de l'habitation et aux contrats de construction conclus à compter du 1er janvier 2020.

Article R112-7

Création Décret n°2019-495 du 22 mai 2019 - art. 1

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et au 1° de l'article L. 112-23, a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de

construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Son contenu est précisé par un arrêté des ministres en charge de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

NOTA :
Conformément à l'article 2 du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, ces dispositions sont applicables aux actes de vente mentionnés aux articles L. 112-21 et L. 112-24 du code de la construction et de l'habitation et aux contrats de construction conclus à compter du 1er janvier 2020.

Création Décret n°2019-495 du 22 mai 2019 - art. 1

Article R112-8

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L. 112-21 est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 112-22 et au 1° de l'article L. 112-23, n'est valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.

NOTA :
Conformément à l'article 2 du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, ces dispositions sont applicables aux actes de vente mentionnés aux articles L. 112-21 et L. 112-24 du code de la construction et de l'habitation et aux contrats de construction conclus à compter du 1er janvier 2020.

Sous-section 3 : Contrats non soumis aux dispositions relatives à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet (Article R112-9)

Modifié par Décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 - art. 2

Article R112-9

Les contrats ayant pour objet des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le bâtiment et le terrain adjacent, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 112-22 et L. 112-23.

Les contrats ayant pour objet des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 112-22 et L. 112-23, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m^2 et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

NOTA :
Conformément à l'article 2 du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, ces dispositions sont applicables aux actes de vente mentionnés aux articles L. 112-21 et L. 112-24 du code de la construction et de l'habitation et aux contrats de construction conclus à compter du 1er janvier 2020.

Conformément à l'article 3 du décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019, ces dispositions sont applicables aux contrats de construction mentionnés aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus à compter du 1er janvier 2020.

Sous-section 4 : Définition des techniques particulières de construction (Article R112-10)

Création Décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 - art. 1

Article R112-10

Les techniques particulières de construction mentionnées à l'article L. 112-23 doivent permettre d'atteindre les objectifs suivants :

1° Limiter les déformations de l'ouvrage sous l'effet des mouvements différentiels du terrain tant par la conception et la mise en œuvre des éléments de structure et de fondation que par le choix des matériaux de construction ;

2° Limiter les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'à la végétation ;

3° Limiter les échanges thermiques entre l'ouvrage et le terrain adjacent.

Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs définit les techniques de construction permettant d'atteindre ces objectifs.

NOTA :
Conformément à l'article 3 du décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019, ces dispositions sont applicables aux contrats de construction mentionnés aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus à compter du 1er janvier 2020.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

NOR : TREP2019233A
ELI : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/7/22/TREP2019233A/jo/texte
JORF n°0195 du 9 août 2020
Texte n° 2

Version initiale

Publics concernés : tout public.
Objet : définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.
Entrée en vigueur : les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur le lendemain de sa publication .
Notice : le présent arrêté définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux où s'appliquent les dispositions prévues aux articles L. 112-20 et suivants du code de la construction et de l'habitation destinées à prévenir le risque de mouvement de terrain causé par ce phénomène.
Références : le présent arrêté peut être consulté sur le site Legifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 112-20 et R. 112-5 ;
Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019,
Arrêtent :

Article 1

L'exposition des formations argileuses au phénomène de retrait-gonflement, mentionnée à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, est évaluée en prenant en compte les critères suivants :
a) la nature lithologique des matériaux dominants dans la formation : elle permet de distinguer les terrains essentiellement argileux des terrains où l'argile est minoritaire (hétérogénéité) et tient compte de l'épaisseur de la formation ;
b) la composition minéralogique de la phase argileuse : les phénomènes de retrait-gonflement s'expriment préférentiellement en présence de certains minéraux argileux dont la présence et la proportion sont évaluées ;
c) le comportement géotechnique du matériau : il est apprécié à partir de la proportion d'éléments fins (granulométrie), de l'étendue de son domaine plastique, de sa capacité d'adsorption et de l'importance des variations de volume tant en retrait (assèchement) qu'en gonflement (humidification).

Article 2

I. - La carte annexée au présent arrêté définit les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en application de l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation.
II. - Pour l'application des articles L. 112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

Article 3

La carte est disponible sur le site Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr/).

Article 4

Le directeur général de la prévention des risques et le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 22 juillet 2020.

La ministre de la transition écologique,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur général de la prévention des risques,
C. Bourillet

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

NOR : LOGL2019476A
ELI : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/7/22/LOGL2019476A/jo/texte
JORF n°0192 du 6 août 2020
Texte n° 50

Version initiale

Publics concernés : maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, propriétaires de terrains à bâtir.
Objet : cet arrêté précise le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Entrée en vigueur : les dispositions du présent arrêté sont applicables à compter du 1er janvier 2020 .
Notice : le présent arrêté précise le contenu des études géotechniques mentionnées aux articles R. 112-6 et R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation.
Il précise aussi que l'étude géotechnique de conception peut être réutilisée par le maître d'ouvrage dans la limite des éléments correspondant au projet d'une extension de son habitation existante.
Références : le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 112-21, L. 112-22, L. 112-23, R. 112-6 et R. 112-7 ;
Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019,
Arrêtent :

Article 1

L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.
Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Article 2

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.
Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.
Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.
Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension.

Article 3

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de la prévention des risques sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 22 juillet 2020.

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

La ministre de la transition écologique,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam
Le directeur général de la prévention des risques,
C. Bourillet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Arrêté du 24 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

NOR : LOGL2023407A
ELI : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/9/24/LOGL2023407A/jo/texte
JORF n°0238 du 30 septembre 2020
Texte n° 59

Version initiale

Publics concernés : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs, propriétaires de terrains à bâtir.
Objet : le présent arrêté précise la date d'entrée en vigueur au 1er octobre 2020 de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols dont la notice mentionnait la date du 1er janvier 2020.
Entrée en vigueur : les dispositions du présent arrêté sont applicables à compter du 1er octobre 2020 .
Notice : la fixation de cette date d'effet au 1er octobre 2020 est effectuée dans le but de sécuriser juridiquement les contrats de vente et les contrats de construction mentionnés aux articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus entre le 1er janvier 2020 et le 1er octobre 2020.
Références : le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 112-21, L. 112-22, L. 112-23, R. 112-6 et R. 112-7 ;
Vu l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 septembre 2020,
Arrêtent :

Article 1

Après l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020 susvisé, il est inséré un article 2-1 ainsi rédigé :

« Art. 2-1.-Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux contrats de vente et aux contrats de construction mentionnés aux articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus à compter du 1er octobre 2020. »

Article 2

Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 24 septembre 2020.

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

La ministre de la transition écologique,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam
Le directeur général de la prévention des risques,
C. Bourillet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

NOR : LOGL2021179A
ELI : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/7/22/LOGL2021179A/jo/texte
JORF n°0200 du 15 août 2020
Texte n° 57

Version initiale

Publics concernés : maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeurs, propriétaires de terrains à bâtir.
Objet : techniques particulières de construction à mettre en œuvre dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.
Entrée en vigueur : le texte s'applique aux contrats de construction conclus à compter du 1er janvier 2020.
Notice : le présent arrêté précise les dispositions prévues par l'article R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation.
Références : le présent arrêté qui est pris pour l'application de l'article 68 de la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, peut être consulté sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 112-23 et son article R. 112-10 ;
Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 16 avril 2019,
Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté, dont il est fait référence à l'article. R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation, précise les techniques particulières de construction pour les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Article 2

Pour répondre à ces exigences, le constructeur de l'ouvrage est tenu de respecter les dispositions constructives suivantes :
I. - Les bâtiments en maçonnerie ou en béton sont construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.
II. - Pour tous les bâtiments :
a) Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Elles ont comme caractéristiques d'être :

- en béton armé ;
- suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne, telles que définies à l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation, sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs ;
- ancrées de manière homogène, sans dissymétrie sur le pourtour du bâtiment, notamment pour les terrains en pente ou pour les bâtiments à sous-sol partiel. En l'absence de sous-sol, la construction d'une dalle sur vide sanitaire est prévue ;
- coulées en continu ;
- désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne ;

b) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement sont limitées, pour cela :

- les eaux de gouttières sont éloignées des pieds de façade, avec un exutoire en aval de la construction ;
- les réservoirs de collecte des eaux pluviales sont équipés d'un système empêchant le déversement des eaux de trop plein dans le sol proche de la construction ;
- les puisards situés à proximité de la construction sont isolés des fondations par un système assurant son étanchéité ;
- les eaux de ruissellement superficielles ou souterraines sont détournées à distance de l'habitation en mettant en œuvre un réseau de drainage ;

- la surface du sol aux abords de la construction est imperméabilisée ;
- le risque de rupture des canalisations enterrées est minimisé par l'utilisation de matériaux flexibles avec joints adaptés ;

c) Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage causées par l'action de la végétation sont limitées, pour cela :

- le bâti est éloigné du champ d'influence de la végétation. On considère que la distance d'influence est égale à une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte, et une fois et demi la hauteur d'une haie ;
- à défaut du respect de la zone d'influence, un écran anti-racines est mis en place. Cet écran trouve sa place au plus près des arbres, sa profondeur sera adaptée au développement du réseau racinaire avec une profondeur minimale de 2 m ;
- le cas échéant, la végétation est retirée en amont du début des travaux de construction afin de permettre un rétablissement des conditions naturelles de la teneur en eau du terrain ;
- en cas de difficultés techniques, notamment en cas de terrains réduits ou en limite de propriété, la profondeur des fondations est augmentée par rapport aux préconisations du paragraphe II du présent article ;

d) Lors de la présence d'une source de chaleur importante dans le sous-sol d'une construction, les échanges thermiques entre le terrain et le sous-sol sont limités. Pour cela, les parois enterrées de la construction sont isolées afin d'éviter d'aggraver la dessiccation du terrain situé dans sa périphérie.

Article 3

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux contrats mentionnés aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus à compter du 1er janvier 2020.

Article 4

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de la prévention des risques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 22 juillet 2020.

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

La ministre de la transition écologique,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam
Le directeur général de la prévention des risques,
C. Bourillet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Arrêté du 24 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

NOR : LOGL2023409A
ELI : https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/9/24/LOGL2023409A/jo/texte
JORF n°0238 du 30 septembre 2020
Texte n° 60

Version initiale

Publics concernés : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs, propriétaires de terrains à bâtir.
Objet : le présent arrêté abroge la date d'entrée en vigueur initialement fixée au 1er janvier 2020 inscrite à l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2020 et fixe une nouvelle date d'effet au 1er octobre 2020.
Entrée en vigueur : le texte s'applique aux contrats de construction conclus à compter du 1er octobre 2020.
Notice : la fixation de cette date d'effet au 1er octobre 2020 est effectuée dans le but de sécuriser juridiquement les contrats de construction mentionnés aux articles L. 112-22 et L. 112-23 du code de la construction et de l'habitation conclus entre le 1er janvier 2020 et le 1er octobre 2020.
L'abrogation de la date initiale d'entrée en vigueur est prononcée à compter du 16 août 2020, date d'entrée en application de l'arrêté du 22 juillet 2020 publié au Journal officiel du 15 août 2020.
Références : le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 112-23 et son article R. 112-10 ;
Vu l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 septembre 2020,
Arrêtent :

Article 1

A l'article 3 de l'arrêté du 22 juillet 2020 susvisé, les mots : « du 1er janvier 2020 » sont remplacés à compter du 16 août 2020 par les mots : « du 1er octobre 2020 ».

Article 2

Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 24 septembre 2020.

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

La ministre de la transition écologique,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam
Le directeur général de la prévention des risques,
C. Bourillet