

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
 - L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
 - Les installations et travaux divers, conformément aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le PLU en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
2. L'article L.123-1 alinéa 7 et l'article R.123-18 (II,6) du Code de l'Urbanisme s'appliquant à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme le permis de démolir est soumis à autorisation préalable en zone UA.

ARTICLE UA.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article UA.2.
- Les lotissements à usage d'activités économiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UA.2.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE UA.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions à usage :
 - D'équipements collectifs.
 - De commerce et d'artisanat.
 - De bureaux et de services.
 - Hôtelier ou de restauration,
 - Agricole destinées au logement des récoltes et au matériel agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 – Accès et voirie.

1. Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voir judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UA.4 – Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1. Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement.

2.1 – Eaux usées.

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

2.2 Eaux pluviales.

2.2.1 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.2 Des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.

2.2.3 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, suffisamment dimensionné, ou si le sol ne permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

3. Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est recommandée.

ARTICLE UA.5 – Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE UA.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En première ligne de terrain, les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ; les retours de façades peuvent être fortement conseillés afin de créer des cours à l'intérieur des parcelles permettant notamment le stationnement.
- Soit dans la continuité des bâtiments limitrophes pour assurer la continuité de l'aspect architectural.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, ou dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

Les piscines et les annexes jusqu'à 20 m² pourront s'implanter librement.

ARTICLE UA.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimum de 4 m.

Les piscines et les annexes jusqu'à 20 m² pourront s'implanter librement.

ARTICLE UA.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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.

ARTICLE UA.9 – Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE UA.10 – Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière la plus haute.

La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne constatée sur l'ensemble du bâti existant de la rue dans laquelle le projet s'inscrit.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UA.11 – Aspect extérieur.

1. Généralités.

- 1.1 Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 1.2 Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- 1.3 L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipement collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduite de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- 1.4 Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. Toitures.

2.1 Formes de toitures

- La pente des bâtiments principaux sera au moins égale à 34°.
- Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.
- Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf :
 - Pour les annexes.
 - Les appentis et dépendances, ainsi que les hangars agricoles dans la mesure où ils viennent s'adosser à une construction existante.

2.2 Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture des bâtiments principaux sont :

- Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- Les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- Les tuiles mécaniques rouges,
- Les bardeaux d'asphalte,
- L'ardoise.

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

Les bac aluminium et bacs aciers prépeints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les annexes à l'habitation, les bâtiments à usage agricole ou d'activités économiques, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions (teinte naturelle ou brune).

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

Exceptions : Ne sont pas concernés par les règles ci-dessus, les vérandas et pergolas.

3. Matériaux et couleurs.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.

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

Les enduits extérieurs et les peintures couvrant la façade, notamment dans le cas des maisons à ossature bois, doivent être de tons neutres.

4. Clôtures

Les clôtures en pierre, enduites ou maçonneries devront être traitées dans le même esprit que la façade principale.

4.1 Clôtures sur voie :

Elles auront une hauteur maximale de 1.60 m, piliers et couvertines compris. Elles seront réalisées :

- D'une murette d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, surmontées ou non de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.60 m (piliers et couvertines compris).

Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

4.2 Clôtures sur limite séparative :

Elles auront une hauteur maximale de 2.00 m, piliers et couvertines compris. Elles seront réalisées :

- D'une murette d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, surmontées ou non de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein d'une hauteur maximum de 2.00 m (piliers et couvertines compris).

Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux murs en pierre du pays existants. Ceux-ci seront préservés et conservés dans la mesure du possible et pourront être reconstruits à l'identique avec le même matériau.

5. Restauration du bâti ancien.

Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :

- Conserver apparente les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, etc...) ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour.
- Ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges).
- Respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
- Conserver ou remplacer à l'identique les menuiseries anciennes ou d'utiliser des matériaux de même aspects et couleurs.
- Utiliser sur rue, des volets pleins à traverses sans écharpe, soit persiennes, soit intérieurs à panneaux.
-

Les fiches du SDAP fournies en annexes apportent des recommandations pour la restauration ou la rénovation.

6. Divers

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE UA.12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (soit 12.50 m² de stationnement + 12.50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type F1 ou F2 : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation supérieure au type F2 : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les commerces supérieurs à 100 m² : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente.

- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA.13 – Espaces libres et plantations.

1. Définition.

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2. Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations.

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 – Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte :

- Un secteur UDi, lié à des risques d'inondation de l'Arnison où aucune construction n'est autorisée.
- Un secteur UDh, lié à des conditions de hauteurs particulières et avec la volonté de favoriser la mixité sociale.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1. Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
 - L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
 - Les installations et travaux divers, conformément aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le PLU en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
2. L'article L.123-1 alinéa 7 et l'article R.123-18 (II,6) du Code de l'Urbanisme s'appliquant à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme le permis de démolir est soumis à autorisation préalable en zone UD.

ARTICLE UD.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage agricole.
- Les lotissements à usage d'activités économiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UD.2.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions.

En secteur UDi, l'ensemble des constructions.

ARTICLE UD.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés les occupations et utilisation du sol ci-après à **condition** qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles soient en dehors du secteur UDi :

- Les constructions à usage :
 - D'équipements collectifs.
 - De commerce et d'artisanat.
 - De bureaux et de services.
 - Hôtelier ou de restauration,
 - Agricole destinées au logement des récoltes et au matériel agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 – Accès et voirie.

1. Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voir judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptées à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UD.4 – Desserte par les réseaux.

1. Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement.**2.1 – Eaux usées.**

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

2.2 Eaux pluviales.

2.2.1 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.2.2 Des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.

2.2.3 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, suffisamment dimensionné, ou si le sol ne permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

3. Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est recommandée.

ARTICLE UD.5 – Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE UD.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement.
- Soit en respectant un recul minimum de 4 m.

Les piscines et les annexes jusqu'à 20 m² pourront s'implanter librement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, ou dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

ARTICLE UD.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimum de 4 m.

Les piscines et les annexes jusqu'à 20 m² pourront s'implanter librement.

ARTICLE UD.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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.

ARTICLE UD.9 – Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE UD.10 – Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière la plus haute.

En secteur UDh, la hauteur des constructions à la sablière ne peut excéder 9 mètres.

En dehors du secteur UDh, la hauteur des constructions à la sablière ne peut excéder 6 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UD.11 – Aspect extérieur.

1. Généralités.

- 1.1 Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 1.2 Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- 1.3 L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipement collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduite de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- 1.4 Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. Toitures.

2.1 Formes de toitures

- La pente des bâtiments principaux sera au moins égale à 34°.
- Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.
- Les toitures à une seule pente sont interdites, sauf :
 - Pour les annexes.
 - Les appentis et dépendances, ainsi que les hangars agricoles dans la mesure où ils viennent s'adosser à une construction existante.

2.2 Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture des bâtiments principaux sont :

- Les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- Les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- Les tuiles mécaniques rouges,
- Les bardeaux d'asphalte,
- L'ardoise.

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

Les bac aluminium et bacs aciers prépeints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les annexes à l'habitation, les bâtiments à usage agricole ou d'activités économiques, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions (teinte naturelle ou brune).

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

Exceptions : Ne sont pas concernés par les règles ci-dessus, les vérandas et pergolas.

3. Matériaux et couleurs.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en œuvre d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.

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

4. Clôtures

Les clôtures en pierre, enduites ou maçonneries devront être traitées dans le même esprit que la façade principale.

4.1 Clôtures sur voie :

Elles auront une hauteur maximale de 1.60 m, piliers et couvertines compris. Elles seront réalisées :

- D'une murette d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, surmontées ou non de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein d'une hauteur maximum de 1.60 m (piliers et couvertines compris).

Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

4.2 Clôtures sur limite séparative :

Elles auront une hauteur maximale de 2.00 m, piliers et couvertines compris. Elles seront réalisées :

- D'une murette d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, surmontées ou non de grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie.
- D'un mur plein d'une hauteur maximum de 2.00 m (piliers et couvertines compris).

Les clôtures pourront être doublées de haies vives.

5. Divers

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE UD.12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (soit 12.50 m² de stationnement + 12.50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type F1 ou F2 : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation supérieure au type F2 : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les commerces supérieurs à 100 m² : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD.13 – Espaces libres et plantations.

1. Définition.

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2. Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations.

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 – Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

COMMUNE DE
COLONGES LES PREMIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

Pièce écrite

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

- 9 AOUT 2006



Pièce n° 4.1

Approuvé par délibération du Conseil Municipal : 30.12.94

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Modification n° 1 : le 09. 06. 00

Mise en compatibilité avec la DUP : le 05. 01. 02

Révision n°1 : le 26. 07. 06

INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr



initiative

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@business.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	11
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	18
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	25
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	31
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	37
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	45
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	51
TITRE VI : ANNEXES.....	56

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou à déclaration :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers :
 - . les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - . les aires de stationnement ouvertes au public,
 - . les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
 - . les affouillements et les exhaussements du sol,
- les carrières,
- les clôtures,
- les travaux de démolition,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R. 442-2.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Collonges-lès-Premières.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - . R. 111-2 (salubrité et sécurité publique).
 - . R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique) cf .article 6 suivant.
 - . R. 111-4 (desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement].
 - . R. 111.14.2 (respect des préoccupations d'environnement).
 - . R. 111.15 (respect de l'action d'aménagement du territoire).
 - . R. 111.21 (respect du patrimoine urbain et historique).

Dispositions générales

- Les articles du Code de l'Urbanisme :

- . L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- . L. 123-1 relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.
- . L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- . Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés, à titre d'information, sur des documents graphiques dans les annexes.
- . L. 111-1-4.

2 - L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le stationnement :

"Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État."

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux."

3 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

4 - Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 315-2-1, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

5 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

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

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

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces

Dispositions générales

immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

1 - Les zones urbaines.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent 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.

Elles comprennent :

- la zone UA : zone d'habitat à caractère ancien,
- la zone UD : zone d'extension de l'urbanisation,
- la zone UE : zone d'activités économiques.

2 - Les zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- la zone AU : zone à urbaniser nécessitant une modification ou une révision du PLU,
- la zone 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat,
- la zone AUE : zone à urbaniser à vocation économique nécessitant une modification ou une révision du PLU.

3 - Les zones agricoles.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :

- la zone A : zones agricoles.

4 - Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des

Dispositions générales

milieux 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.

Elles comprennent :

- la zone N : zones naturelles et forestières.

5 - Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.

Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

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

ARTICLE 5 - Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives à la hauteur à l'emprise au sol et à la densité pour certaines constructions.

Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, les règles d'emprise au sol, les règles de hauteur et les règles de densité indiquées aux articles 6, 7, 9, 10, 11 et 14 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements publics ou collectifs, aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, ligne électrique, etc. ...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou des opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications, électricité, infrastructures autoroutières ou ferroviaires...

ARTICLE 6 - Prise en compte de l'Archéologie préventive.

L'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme est rappelé : Le permis de construire peut être refusé si les constructions compromettent la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Loi du 17 janvier 2001 complétée par la loi du 1er août 2003 et le décret du 5 juin 2004.

Dispositions générales

Article L.531-14 du Code du Patrimoine :

- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Cultures de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie 21000 DIJON - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20.).
- Le décret n°2004-490 prévoit que : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter 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" (article 1).
- Conformément à l'article 7 du même décret, "... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux,... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance".

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - L'article L.123-1 alinéa 7 et l'article R.123-18 (II,6) du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable en zone UA.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article UA 2.
- Les lotissements à usage d'activités économiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UA 2.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions à usage :
 - . d'équipements collectifs,
 - . de commerce et d'artisanat,
 - . de bureaux et de services,
 - . hôtelier ou de restauration,
 - . agricole destinées au logement des récoltes et au matériel agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 2.2.2 Des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.
- 2.2.3 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, suffisamment dimensionné, ou si le sol ne permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est recommandée.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit à l'alignement. Les retours de façade peuvent être fortement conseillés afin de créer des cours à l'intérieur des parcelles permettant notamment le stationnement.
- soit dans la continuité des bâtiments limitrophes pour assurer la continuité de l'aspect architectural.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées, lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, ou dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative, excepté pour les piscines où un recul de 4 m est imposé.
- soit en respectant un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

1°-°La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière la plus haute

2 - La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne constatée sur l'ensemble du bâti existant de la rue dans laquelle le projet s'inscrit.

3°-°Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

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

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

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

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

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes obligatoirement.. La pente des bâtiments principaux sera au moins égale à 34°.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances et les hangars agricoles dans la mesure où ils viendront s'adosser à une construction existante.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture des bâtiments principaux sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- l'ardoise.

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

Le fibrociment, les bacs aluminium et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités économiques, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions (teinte naturelle ou brune).

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

3 - Matériaux et couleurs.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.

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

Les enduits extérieurs et les peintures couvrant la façade, notamment dans le cas des maisons à ossature bois, doivent être de tons neutres.

4 - Clôtures.

- Les clôtures en pierre, enduites ou maçonnées devront être traitées dans le même esprit que la façade principale.

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures nouvelles sur alignement doivent être constituées d'une murette de hauteur comprise entre 40 cm. et 1 m.

Les murettes sont réalisées soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.

Elles peuvent être doublées de haies vives, et/ou surmontées de grilles, grillages, ou de tous autres dispositifs à claire-voie.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux murs en pierre du pays existants. Ceux-ci seront préservés et conservés dans la mesure du possible et pourront être reconstruits à l'identique avec le même matériau.

5 – Restauration du bâti ancien.

- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :

- conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,...) ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour,
- ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- conserver ou remplacer à l'identique les menuiseries anciennes ou d'utiliser des matériaux de mêmes aspects et couleurs,
- utiliser, sur rue, des volets pleins à traverses sans écharpe, soit persiennes, soit intérieurs à panneaux.

Les fiches du SDAP fournies en annexes apportent des recommandations pour la restauration ou la rénovation.

6°-°Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 – La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25m² (12,50m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type F1 ou F2 : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation supérieure au type F2 : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les commerces supérieurs à 100m² : 1 place de stationnement par 40m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- 2.3 - Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte :

- Un secteur UDi, lié à des risques d'inondation de l'Arnison où aucune construction n'est autorisée.
- Un secteur UDh lié à des conditions de hauteurs particulières et avec la volonté de favoriser la mixité sociale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage agricole.
- Les lotissements à usage d'activités économiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UA 2.
- . Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions.

Et en secteur UDi, l'ensemble des constructions.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol ci-après, à **condition** qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles soient en dehors du secteur UDi :

- Les constructions à usage :
 - . d'équipements collectifs,
 - . de commerce et d'artisanat,
 - . de bureaux et de services,
 - . hôtelier ou de restauration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1. Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 2.2.2 Des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.
- 2.2.3 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, suffisamment dimensionné, ou si le sol ne permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est recommandée.

ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit en limite séparative, excepté pour les bassins des piscines où un recul de 4 m est imposé,
- soit en respectant un recul minimum de 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, ou dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

ARTICLE UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit en limite séparative, excepté pour les bassins des piscines où un recul de 4 m est imposé,
- soit en respectant un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol.

Néant

ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions.

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière la plus haute
- 2 - En secteur UDh, la hauteur des constructions à la sablière ne peut excéder 9 mètres à la sablière.
- 3 - En dehors du secteur UDh, la hauteur des constructions à la sablière ne peut excéder 6 mètres à la sablière.
- 4 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

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

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

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

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

2 - Toitures.*2.1 - Formes de toitures.*

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes obligatoirement.. La pente des bâtiments principaux sera au moins égale à 34°.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances et les hangars agricoles dans la mesure où ils viendront s'adosser à une construction existante.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture des bâtiments principaux sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- l'ardoise.

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

Le fibrociment, les bacs aluminium et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités économiques, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions (teinte naturelle ou brune).

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

3 - Matériaux et couleurs.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.

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

4 - Clôtures.

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

5 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE UD 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25m² (12,50m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type F1 ou F2 : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation supérieure au type F2 : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les commerces supérieurs à 100 m² : 1 place de stationnement par 40m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- 2.3 - Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS dans cette zone.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone d'activités destinée à recevoir des établissements d'activités diverses et toutes installations qui y sont liées.

Elle comprend un secteur UEa qui correspond à un secteur au développement limité, lié à l'activité ferroviaire ou électrique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de l'article UE2,

En secteur UEa, est interdite toute occupation du sol non liée à l'activité ferroviaire ou électrique.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions, en dehors du secteur UEa :

- Les constructions à usage d'habitation ou de logement seulement si elles sont nécessaires à l'activité.
- Les extensions mesurées des constructions existantes, seulement si elles ne compromettent pas l'utilisation du reste de la zone.

En secteur UEa, ne sont autorisés que les constructions de toute nature, les installations, les dépôts et les équipement d'infrastructure nécessaires et liés à l'activité ferroviaire ou électrique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Sont prévus des canalisations d'un diamètre suffisamment important pour permettre l'implantation de poteaux d'incendie de 150 mm.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs retenus pour l'évacuation des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est recommandée.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
Ce recul est porté à 20 m de la RD16.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement de 4 m minimum.

Ce recul par rapport aux limites séparatives s'applique aussi aux dépôts afin de ne pas nuire aux quartiers d'habitation limitrophes.

Un recul supérieur est demandé par rapport aux limites des zones UD et 1AU, ce recul est porté à 20 m pour les bâtiments principaux d'activités.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière la plus haute.

Il n'est pas établi de règle de hauteur pour les constructions à usage industriel ou artisanal.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur.

1- Généralités

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

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère professionnel.

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

2 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins des constructions ou installations (personnel, livraison...) et doit être assuré en dehors du domaine public.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m², y compris les accès.

Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'activité.

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations.

1°-°Les surfaces libres de toutes constructions y compris les marges de recul et les marges d'isolement sur les limites séparatives seront plantées d'arbres de haute tige.

2 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

3 - Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

4°-°Un écran de verdure à feuillage persistant est imposé autour des dépôts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes autres que celles visées à l'article AU 2,
- les constructions à destination d'activités économiques, d'entrepôts commerciaux,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas perturber ou compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les équipements collectifs à condition de ne pas perturber ou compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées à 4 m minimum des voies et des emprises publiques.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 m.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.

Sans objet

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.

Sans objet

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à vocation d'activité est destinée à être urbanisée à terme lorsque l'évolution des besoins le nécessitera.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes autres que celles visées à l'article AUE 2,

- les constructions à destination d'activités économiques, d'entrepôts commerciaux autres que celles visées à l'article AUE 2.
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration autres que celles visées à l'article AUE 2.

ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas perturber ou compromettre l'aménagement ultérieur de la zone. Ces extensions et aménagement peuvent autoriser la création d'un logement lié à l'activité existante.
- les équipements collectifs à condition de ne pas perturber ou compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 - Accès et voirie.

Sans objet.

ARTICLE AUE 4 - Desserte par les réseaux.

Sans objet.

ARTICLE AUE 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées à 4 m minimum des voies et des emprises publiques.

ARTICLE AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 m.

ARTICLE AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

ARTICLE AUE 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE AUE 10 - Hauteur des constructions.

Sans objet

ARTICLE AUE 11 - Aspect extérieur.

Sans objet

ARTICLE AUE 12 - Stationnement des véhicules.

Sans objet.

ARTICLE AUE 13 - Espaces libres et plantations.

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser possède ou possèdera dans le cadre des travaux communaux d'assainissement en périphérie immédiate, l'ensemble des réseaux dimensionnés pour l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Elle peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités diverses, compatibles avec l'habitation.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement et les futures zones d'extension (AU), d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Un schéma de principe décrit dans la pièce les « Orientations d'Aménagement » servira de base à l'aménagement de cette zone.

Ces orientations permettent de réaliser des opérations d'aménagement intégrant par exemple du logement à caractère social. La commune recommande un pourcentage de ce type d'habitat dans les futures opérations et se tient prête à mettre en relation les opérateurs avec des bailleurs sociaux.

Elle comporte 2 secteurs 1AU1 et 1AU2 soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicitées dans ce règlement et dans les Orientations d'Aménagement. Ces secteurs pourront s'urbaniser lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, et dans le respect des Orientations d'Aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE 1AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et industriels.

- Les constructions à usage agricole.
- Les lotissements à usage d'activités économiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UA 2.
- Les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE 1AU1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1°-°Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisés, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les lotissements à usage d'habitation.

2°-°Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont également autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations, et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone.

D'autre part, elles doivent être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - hôtelier.
- Les ouvrages liés aux équipements d'infrastructures routières.
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès seront regroupés à partir de la rue des Meix et/ou depuis l'aménagement futur de l'entrée de la commune, pour desservir la zone 1AU1.

Un accès unique sera prévu à partir de la rue de Beire-le-Fort au niveau de l'entrée du village pour desservir la zone 1AU2. Un autre accès devra être réalisé depuis la rue de la Priale.

Des accès piéton ou voiture pourront également se faire depuis la rue du Beire-le-Fort pour sa partie située au cœur du village (cf. orientations d'aménagement).

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE 1AU1 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.**2.1 - Eaux usées.**

- 2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- 2.1.2 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 2.2.3 Des dispositifs d'infiltration au terrain et à l'opération peuvent être autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur.
- 2.2.3 Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, suffisamment dimensionné, ou si le sol ne permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est recommandée.

ARTICLE 1AU1 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE 1AU1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions principales doivent être édifiées :

- soit en limite séparative, excepté pour les bassins des piscines où un recul de 4 m est imposé.
- soit en respectant un recul minimum de 4 m.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées, lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, ou dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

ARTICLE 1AU1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative, excepté pour les bassins des piscines où un recul de 4 m est imposé,
- soit en respectant un recul minimum de 4 m.

A noter : Un secteur spécifique existe pour la zone 1AU1 et, figurant dans la pièce "Orientations d'Aménagement", où l'implantation du bâti est imposée sur au moins une limite séparative.

ARTICLE 1AU1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE 1AU1 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE 1AU1 10 - Hauteur des constructions.

1°-°La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière la plus haute.

2°-°La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à la sablière, cette hauteur devra également être en harmonie avec les constructions limitrophes et l'ensemble de la zone.

3°-°Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE 1AU1 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

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

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

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

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

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes obligatoirement.. La pente des bâtiments principaux sera au moins égale à 34°.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances et les hangars agricoles dans la mesure où ils viendront s'adosser à une construction existante.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture des bâtiments principaux sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- l'ardoise.

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

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

3 - Matériaux et couleurs.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.

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

4 - Clôtures.

4.1 - Les clôtures nouvelles sur alignement peuvent être constituées :

- soit par des murs pleins traités dans le même esprit que la façade principale mais limités à 1,40m. Ils peuvent être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à clair-voie.
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives,
- soit par des haies vives.

4.2 - La hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.

5 - Divers.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

ARTICLE 1AU1 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 -°La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25m² (12,50m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type F1 ou F2 : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation supérieure au type F2 : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les commerces supérieurs à 100m² : 1 place de stationnement par 40m² de surface de vente.
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU1 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

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

2.2 -°Dans les opérations d'ensemble, 5% au moins du terrain doivent être traités en espace libre, aménagé en espace vert et/ou en aire de jeux communs à tous les lots. Ces espaces seront différents des espaces réservés aux éventuels bassins de rétention des eaux pluviales qui devront également s'intégrer au paysage et composer un tout avec le paysage de la zone.

2.3 En secteur 1AU1, une bande végétalisée dense ou un merlon de terre devra être mis en place en limite de la zone UE,

2.4 En secteur 1AU2, un traitement végétal sera réalisé à l'entrée de la zone rue de Beire le Fort de façon à intégrer la future zone et à créer une entrée paysagère et sécurisée au village.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU1 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20). Les secteurs Av reprennent les données existantes sur la commune.

Elle comporte un secteur Ai lié aux risques d'inondation et où les constructions sont interdites excepté les équipements d'intérêt général.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition des éléments repérés sur le plan graphique (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation, autres que celles visées à l'article A2,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureaux et de services,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux et industriels,
 - hôtelier, autres que celles visées à l'article A2.

2. Les lotissements.
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées.
5. Le camping hors des terrains aménagés.
6. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
7. Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
8. Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures,...), autres que ceux visés à l'article A2.
9. Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article A2.
10. Les sous-sols enterrés pour l'ensemble des constructions.
11. En secteur Ai, toute construction, excepté les équipements d'intérêt général.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à des exploitations agricoles existantes, si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, et si elles sont destinées au logement de l'exploitant.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole ou si elles sont rendues nécessaires par la réalisation du projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône,
3. Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole.
4. Les équipements d'infrastructures et de superstructures seulement si ils rentrent dans le cadre du projet de la Branche Est du TGV Rhin-Rhône et les travaux y afférant.

Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole :

1. Les activités d'accueil à caractère touristique ou de vente de produits de la ferme développées sur les exploitations agricoles et liées aux exploitations agricoles (gîtes ruraux, camping à la ferme, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme,...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 – Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par le dispositif projeté.
- 2.1.4 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débuts évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4 mètres de la limite séparative.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

1°-°La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la sablière la plus haute.

2°-°La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres.

3°-°Pour les autres constructions, il n'est pas prévu de hauteur.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

1- Généralités

Les constructions y compris les annexes et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages (situation, architecture, dimension, aspect extérieur). 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.

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

2 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les matériaux de toiture des bâtiments d'habitation sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- l'ardoise.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes sont maintenues dans la mesure du possible. Elles peuvent être remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.

- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales.

- Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement plantée de végétaux d'essences locales formant écran.

- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Néant.

**TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone naturelle et forestière doit être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de la protection de l'environnement et des ressources naturelles soit de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20). Les secteurs Nv reprennent les données existantes sur la commune.

Elle comporte un secteur Ni lié aux risques d'inondation et où les constructions sont interdites excepté les équipements d'intérêt général.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1 - les constructions nouvelles à destination d'habitation et leur annexe,
- 2 - les constructions à destination d'activités économique,
- 3 - les constructions agricoles,
- 4 - les terrains de camping et de caravanes,
- 5 - les caravanes isolées,

- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains d'accueil pour les habitations légères de loisirs,
- 8 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes;
- 9 - En secteur Ni, toute construction, excepté les équipements d'intérêt général.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- 1 - les constructions à usage d'équipement collectif, seulement si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt du site,
- 2 - les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes, ne conduisant pas à la création de nouveaux logements, seulement si elles ne portent pas atteinte à l'intérêt du site,
- 3 - les constructions d'équipements directement liés et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 – Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement.
2.1 - Eaux usées.

- 2.1.1 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par le dispositif projeté.
- 2.1.4 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- 2.2.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- 2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 4 mètres de la limite séparative.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

Néant

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

1- Généralités

Les constructions y compris les annexes et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages (situation, architecture, dimension, aspect extérieur). 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.

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

2 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les couleurs utilisées doivent contribuer à une bonne intégration des constructions dans le site.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

Sans objet.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

TITRE VI : ANNEXES

SOMMAIRE

DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1. Définitions législatives et réglementaires
2. Participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol
3. Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol
4. Emplacements réservés
5. Mode d'utilisation des sols
6. Accès sur fonds voisin
7. Définition du coefficient d'occupation des sols

1. DÉFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

CAMPING - CARAVANING

- Le camping aménagé est le camping classé par catégories et répondant à des normes définies par un arrêté. Il est soumis à autorisation préfectorale.

- Le camping déclaré est une des formes d'accueil en milieu rural. Il comprend le camping dit "rural", le camping à la ferme et les aires naturelles de camping. Il faut l'objet d'une simple déclaration à la Mairie (décret 68 134 du 9 février 1968 modifiant le décret du 7 février 1959).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du C.O.S. sont fixées par articles R.123-22 et R.122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le C.O.S. est calculé sur l'ensemble de l'opération.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

FAÇADE DE PARCELLE

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

GROUPES D'HABITATIONS

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

LOTISSEMENT

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Les modalités d'application sont définies par les articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

PARCELLE

Une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

RESTAURATION

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

2. PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.6 du Code de l'Urbanisme

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- 1 - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code Général des Impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.
- 2 - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332.6.1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332.9.
- 3 - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332.15.
- 4 - Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Dernier alinéa abrogé par loi n°93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et de procédures juridiques.

ARTICLE L.332.6.1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par lois n°94-112 du 9 février 1994 et n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L.332.6 sont les suivantes :

1° (a) et (b) abrogés par loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000¹.

- c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L.142.2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1-599 B du Code Général des Impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du Code Général des Impôts.
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.35.4 du Code de la santé publique ;
- b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L.421.3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332.8 ;
 - d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L.332-11-1 ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10% de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisation création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

3° La participation des riverains est prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

ARTICLE L.332.8 du Code de l'Urbanisme

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels. Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332.9 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le Conseil Municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements

¹ : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 : 3° le a) et le b) du 1° de l'article L.332-6 sont abrogés. Toutefois, l'abrogation du prélèvement pour dépassement du plafond légal de densité prend effet lors de la suppression du plafond légal de densité intervenue dans les conditions fixées au II de l'article 50.

publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être dès la première, sur l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération. Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le Conseil Municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article, les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.

3. EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL

ARTICLE L.332.15 du Code de l'Urbanisme

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet, en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L.332.6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

4. EMBLEMENTS RÉSERVÉS

ARTICLE L.123.9 du Code de l'Urbanisme

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition."

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la Succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité".

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit ce prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande".

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du PLU, de la modification ou de la révision du dit plan délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus."

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un PLU peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

"Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus."

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un PLU et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition."

ARTICLE R 123.32 du Code de l'Urbanisme

"Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un PLU."

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postale ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postale ou de la décharge."

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9."

"Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve."

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tout droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve."

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postale, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune ou est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postale ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du PLU".

"L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

"En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du PLU, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire."

ARTICLE R 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du Code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130-1, 5e alinéa.

5. MODES D'UTILISATION DES SOLS

Modes d'utilisation du sol prévu à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

ARTICLE R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R.442-2 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnées à l'obtention d'une autorisation préalable (2), la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

6. ACCÈS SUR FONDS VOISIN

LA LOI D'ORIENTATION FONCIÈRE N°67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIÉ L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

ARTICLE 662 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

7. DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE R 123-22 du Code de l'Urbanisme

1° Sous réserve de ce qui est dit au 40 ci-dessous le coefficient d'occupation du sol est rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature; la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire; y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions

fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de constructions.

Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (11,30) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 20, fixe, sous réserve des autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édiflée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4° Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°,e).

5° Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

ARTICLE R 112-1 du Code de l'Urbanisme

"La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée."

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R.332-15 et R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

ARTICLE R 112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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 racé 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

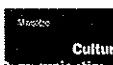
- Mairie
- Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
- Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
- Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
24 rue de la Préfecture 21000 Dijon 03.80.30.02.38
- Maisons Paysannes de France,
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte 03.80.36.57.03
- Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

Pour établir et réaliser votre projet

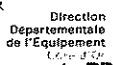
- Architectes (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- Artisans spécialisés en restauration du patrimoine
(Chambre des Métiers 18 rue Chabot-Charny 21000 Dijon 03.80.63.13.50)
- Constructeurs de maisons individuelles



PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR



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



Direction
Départementale
de l'Équipement
de la Côte d'Or

Bibliographie

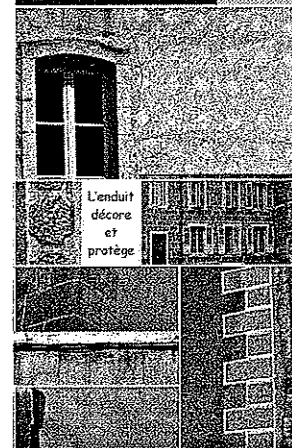
- *Restaurer sans défigurer*,
J-F DEVALIERE,
- *Le petit guide illustré de la chaux*,
F.CARLI, les cahiers de Terres et
Couleurs, 2001
- *Habiter en Morvan*, Parc Naturel
Régional du Morvan, 2000
- *L'architecture rurale et bourgeoise
en France*, G.DOYON et
R.HUBRECHT, éd. V.Fréal et Cie,
1969
- *L'architecture rurale française-
Bourgogne*, R.BUCAILLE,
éd. Berger-Levrault, 1980
- *Les couleurs de la France*,
J.P. LENCLLOS, éd. du Moniteur,
1990
- *Dicobat*, J. de VIGAN, éd. Arcature
- *Maisons Paysannes de France*
(revue)
- DTU 26-1

Conception et réalisation SDAP 21, juin 2004 cliéas ©SDAP 21

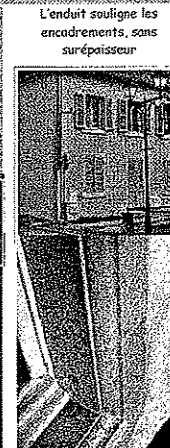
Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Côte d'Or

construire ou restaurer

L'ASPECT DES MURS



L'enduit
décore et
protège



L'enduit souligne les
encadrements, sans
surépaisseur



Diversité des matériaux,
diversité des finitions



Les pierres nues ou les joints beurrés sont des
cas particuliers

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

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

En Côte d'Or, où la pierre a toujours été appréciée tant pour sa résistance et sa capacité à être sculptée que pour sa couleur blonde et chaude, la peau du bâtiment revêt une importance considérable.

Il ne faut cependant pas oublier les murs de brique du Val de Saône avec leur décor traditionnel (encadrements, corniches voire redents de pignon).

Egalement dans le Val de Saône, mais aussi dans les bourgs et jusqu'au nord du département, subsistent de nombreux exemples de constructions en pans de bois. Recouvertes d'un lattis et d'un enduit après le grand incendie de Rennes en 1620, au moins dans les villes, elles montrent à nouveau la géométrie de leur façades.

Bois apparents ou bois cachés, murs enduits ou pierres 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

Obtenu par cuisson d'argile, la brique est le matériau traditionnel du Val de Saône.

Poreuse, elle demande à être protégée de l'humidité : sa mise en œuvre requiert un savoir-faire spécifique, de même que les décors qui lui sont souvent associés.

Suivant la richesse du constructeur et l'importance des décors, le mur de brique était enduit ou restait jointoyé, l'important étant d'assurer sa parfaite perméabilité à la vapeur d'eau, d'autant qu'il est moins épais que le mur de pierre (en général 22 cm).

LE MUR EN PANS DE BOIS

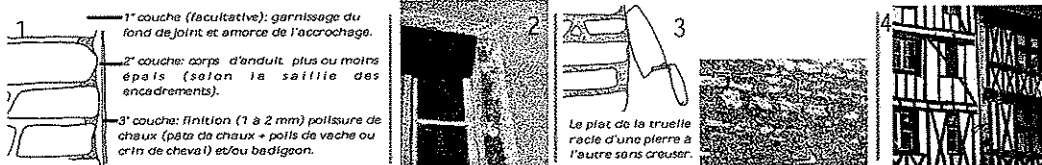
On le trouve autant en ville qu'en milieu rural. Le remplissage était réalisé en pierres de faible hauteur, en briques ou en pisé (pisé ou torchis = terre argileuse + paille, fixée sur des baguettes de bois). Son épaisseur est faible (17 cm environ).

Les finitions traditionnelles :

L'ENDUIT TRADITIONNEL (tableau et figures ci-dessous)

Il assure la pérennité du mur en permettant à la vapeur d'eau de sortir sans laisser la pluie entrer. Il protège les pierres ou les briques du gel et des attaques acides. Il laisse le mur respirer et évite les moisissures. L'enduit est un régulateur hydrique et thermique.

La parenté du matériau utilisé (chaux) avec celui constituant le mur (calcaire) permet un bon accrochage par réaction chimique. Sa souplesse lui permet de suivre les petites déformations ultérieures du mur sans se fissurer.



ASPECT DU MUR	TYPE HABITUEL DE CONSTRUCTION	ASPECT DES ENCADREMENTS ET CHAINAGES	CARACTÉRISTIQUES DU REVÈTEMENT	ÉPAISSEUR
Enduit épais Fig. 1	Habitat 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.
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.
Jointifs vifs cf. cliché p.1	Mode récente À PROSCRIRE sur maçonnerie de remplissage.	L'ensemble des pierres est visible, les irrégularités comme celles qui ont été dressées pour être vues.	À PROSCRIRE Joints de ton clairs ou gris foncés, en creux ou en saillie	
Pans de bois	Immeubles urbains et fermes	Au même niveau que la maçonnerie de remplissage.	Néant.	Néant.
Acier PDF	Immeubles urbains et fermes	L'ossature reste naturelle ou est peinte dans une gamme très réduite (gris, ocre)	Enduit sur le remplissage.	Au vu des bois.

Les matériaux actuels :

LE BETON 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 (couvertes).

La brique creuse est enduite sauf dans quelques bâtiments à l'architecture affirmée.

Les finitions actuelles :

SUR MUR ÉPAIS (maçonnerie ancienne de pierre ou brique pleine)

⇒ Après s'être assuré de l'absence de remontées capillaires, au besoin en réalisant un drainage, la reprise en enduit traditionnel est la meilleure solution, d'autant qu'elle peut se limiter aux parties soufflées (un badigeon redonnera l'unité de teinte à l'ensemble).

Attention, les normes actuelles conduisent à utiliser des dosages supérieurs en chaux plus pure et des sables moins riches en fines. La tonalité générale est ainsi beaucoup plus claire et il faut la corriger, par exemple en ajoutant à la chaux une teinte à base de terre (ocre naturelle) ou de la brique concassée.

⇒ Sur un support ciment c'est une peinture minérale qui sera appliquée.

SUR UNE MAÇONNERIE CREUSE OU COULÉE

Diverses solutions sont possibles :

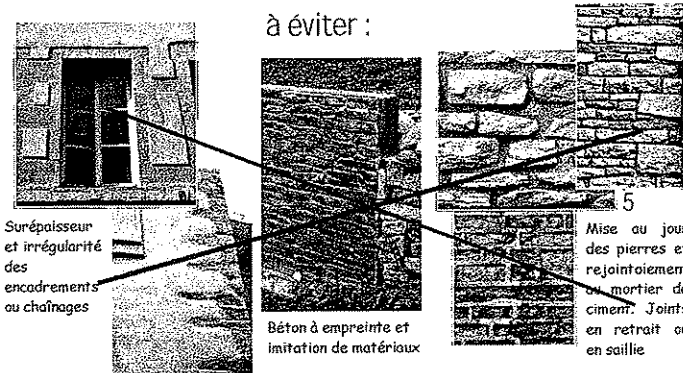
- ⇒ Enduits traditionnels de composition adaptée ou monocouche (agglomérés de ciment ou briques creuses),
- ⇒ enduit pelliculaire ou lasure (béton banché).

L'aspect fini dépendra du type du bâtiment et du cadre environnant :

- ⇒ secteur urbain : forte planéité de l'enduit.
- ⇒ bourg ou village : Un enduit non dressé évite une surface sèche ou uniforme (pas de baguette d'angle en plastique ou métal).

UNE ARCHITECTURE INNOVANTE

Les ossatures bois, bardages divers, textures du béton... Peuvent offrir une alternative à la tradition, pourvu qu'ils soient justifiés et n'apparaissent pas comme un contraste gratuit.



Chaux ou ciment ?

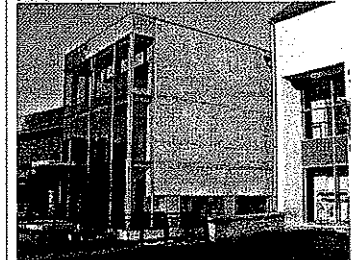
Tous deux sont obtenus par cuisson du calcaire. Un calcaire pur donnera de la chaux naturelle aérienne (en poudre ou en pâte) : blanche, très souple, elle fait sa prise lentement par carbonatation à l'air. C'est celle qui est traditionnellement utilisée (réf. C1 ou D1).

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.

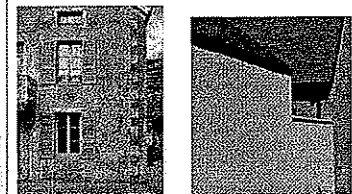
En restauration de bâti ancien, on se limitera à la chaux hydraulique naturelle marquée NHL.

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. NHL2).

Un badigeon est constitué de chaux pure et d'eau (lait de chaux) teinté par des colorants naturels (terres, ocres). Il peut présenter des caractéristiques bactéricides et fongicides.



L'architecture contemporaine utilise les propriétés esthétiques du béton et de ses différentes finitions.



En restauration ou en neuf, la finition et la couleur de l'enduit jouent un rôle primordial.

Principes dans un environnement traditionnel

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

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

Transcription réglementaire et prescriptions :

Le choix du matériau de couverture passera d'abord par l'examen des matériaux traditionnels du secteur qu'il conviendra généralement de reprendre.

- Les tuiles seront choisies en fonction du type de bâtiment et d'éventuelles caractéristiques spécifiques dans la liste publiée par le SDAP et régulièrement actualisée.
- Les accessoires de toiture seront en nombre réduit.
- Les tuiles seront de tons unifiés, de fond rouge ou gris-berge suivant la tradition locale.
- La couverture sera réalisée en tuiles 10 ou 14 ou 20/m² minimum d'aspect plat ou d'aspect traditionnel (à sangle ou à coirs).
- La couverture sera réalisée en tuiles plates 27 ou 41 ou traditionnelle 65/m² minimum.

En cas d'intervention sur couverture existante :

- Le matériau d'origine sera conservé ou remplacé à l'identique.
- En l'absence, 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).

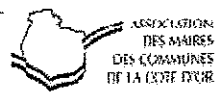
DDCCRF21 15, rue de l'Arquebuse - BP 269 21007 Dijon Cedex tel 03.80.76.82.00 / fax 03.80.43.18.84

Pour vous renseigner

- Mairie
- Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue 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

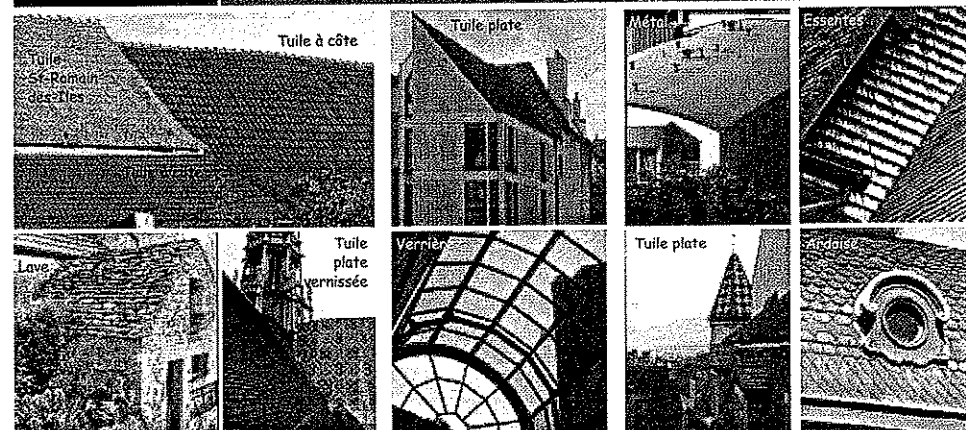


Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMAD/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs de Maisons Individuelles, les sociétés Iméry, Karamic, Lafarge Couverture et Terreal.

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

construire et restaurer

LA COUVERTURE



Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou

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



Fiches disponibles ou prévues :

- Le volet paysager
- Le 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.

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 XII^{ème} et XVI^{ème} 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-Îles, à terre jaune dans les zones à tradition de tuile creuse,
- la tuile violon, produite surtout dans le triangle Amay-le-Duc-Sombornon-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'œuvre entraînent une raréfaction par manque d'entretien et perte des savoir-faire. Une politique de subvention menée par l'Etat et les Collectivités permet cependant de maintenir les éléments les plus précieux et les techniques appropriées.

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

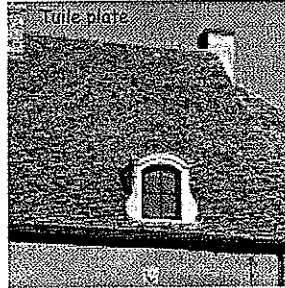
On l'utilise depuis le XVIII^{ème} siècle sur ossature métallique (orangeries, serres, marchés, gares...)

LE METAL

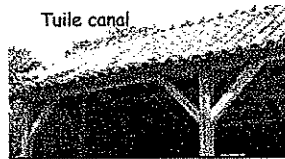
Les **plaques de métal** n'apparaissent qu'exceptionnellement en tant qu'éléments de couverture. Jusqu'au XIX^{ème} siècle, seul le plomb sert à réaliser quelques terrasses et les accessoires de couverture. Ceux-ci pouvaient également être réalisés en fer blanc.

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.

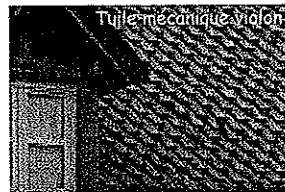
Dans le cas de constructions plus élaborées, les eaux pluviales étaient canalisées par des chéneaux en plomb posés sur corniche (églises et châteaux), des chéneaux en pierre crachant l'eau par une gargouille ou des gouttières en planches revêtues, posées sur des corbeaux taillés en V.



Tuile plate



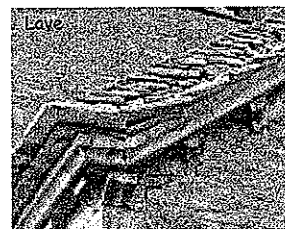
Tuile canal



Tuile mécanique violon



Tuile mécanique losangée



Lave



Ardoise

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

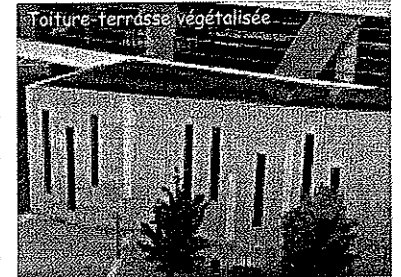
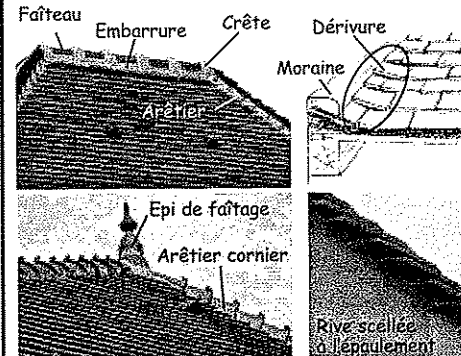
Leur foisonnement est tel que le choix se fait maintenant sur des **critères économiques ou esthétiques** plus que techniques ; aux pentes quasi-imposées du passé s'oppose une variation continue, de la toiture-terrasse au bardage vertical rappelant un toit.

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.



Principes dans un environnement traditionnel

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

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

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

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

Le symbole ☒ indique que le modèle est acceptable.

Les lettres précisent les éventuels emplois spécifiques :

A : architectures de création justifiant un traitement particulier

G : sur des versants de grande surface (supérieure ou égale à 200 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	<input checked="" type="checkbox"/>	R
			Paille	<input checked="" type="checkbox"/>	RV
	Gironnée	65	Terre de Loire, Terre de Sienne, Terre de feu, Flammé, Sablé marais	<input checked="" type="checkbox"/>	C
			Paille	<input checked="" type="checkbox"/>	CV
IMERYS	Ste Foy plate pressée 17x27	65	Rouge nuancé, Chevreuse	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ste Foy plate pressée 27x41	20	Rouge nuancé, Chevreuse	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Huguenot plate 20x30	41	Quercy	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Ste Foy nivernaise	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Ste Foy Restauration	65	Brumaire	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Ste Foy M. H.	65	Rustique cendré, Rustique nuagé	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Jacob Alsace écaille	41	Rouge nuancé	<input checked="" type="checkbox"/>	C
	Jacob Bourgogne longue	41	Rouge nuancé (en panachage)	<input checked="" type="checkbox"/>	P
KORAMIC	Bisch plate	41	Patina, Vieux Vinzel	<input checked="" type="checkbox"/>	C
	Bouxwiller Tempo	41	Nuancé, Patiné Bourgogne, Patiné Champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Pottelberg plate	60	Toscane, Rustique	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Aléonard M.H.	60-80	Nuancé, Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Aléonard Patrimoine	60-80	Rouge de mars, Noir de vigne, Vert de lichen	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Aléonard Pontigny	60-80	Brun flammé, Vieilli naturel, Ocre rose	<input checked="" type="checkbox"/>	R
LAFARGE	Redland Arpège évolution	41	Badiane	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Redland Vieille France évolution	65	Badiane, Okoumé, Séquoia	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Plate de pays	65	Fauve	<input checked="" type="checkbox"/>	V
LAURENT	Nan Sous Thil	65	Rouge vieilli, Ocre vieilli	<input checked="" type="checkbox"/>	R
	Lambert Prieuré	65	Flammée	<input checked="" type="checkbox"/>	
TERREAL	Lambert Pommard	65	Rouge ancien, Chaume, Cendré, Pourpre	<input checked="" type="checkbox"/>	
			Sablé bourgogne, Sablé lauze	<input checked="" type="checkbox"/>	
			Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	V
	TBF M.H.	53-58	Rouge violet, Brun noir	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Eminence	65	Rouge flammé, Sablé bourgogne	<input checked="" type="checkbox"/>	P
	Lambert Grand Cru	65	Sablé bourgogne, Rouge flammé, Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Lambert Ellysée	27	Rouge flammé, Terre de Sienne, Sablé champagne	<input checked="" type="checkbox"/>	GP
TUILES PLATES EMAILLEES OU VERNISSEES					
BLACHE	Vernissée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert, Transparent	<input checked="" type="checkbox"/>	DR
KORAMIC	Pottelberg plate	65	Emaille brun, emaille lie de vin	<input checked="" type="checkbox"/>	D
	Aléonard M.H émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	DR
TERREAL	Lambert Montchanin	14	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	D
	Lambert Grand Cru émaillée	65	Jaune, Noir, Rouge, Bleu, Vert	<input checked="" type="checkbox"/>	D



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

Liste élaborée en concertation avec les sociétés citées.



ASSOCIATION
DES MAIRES
DES COMMUNES
DE LA CÔTE 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		A
			Ardoisé		
IMERYS	Migeon Vauban droite	20	Nuagé, Grésé Bourgogne		V
			Grésé Champagne		G
	Huguenot HP 10	10	Flammé rustique		A G
			Ardoisé		G
			Rouge nuancé, Chevreuse		
			Rouge nuancé		
LAFARGE	Redland Prestige Superval	10	Flammé rustique		A
			Ardoisé		G
			Rouge nuancé, Chevreuse		A G
			Rouge nuancé		G
	Redland Prestige SupervalSystème DUO "Prestige 2" pose à ¼	10 aspect 20	Flammé rustique		
			Chevreuse, Rouge nuancé		
	Redland Palace	14	Ardoisé		A
			Rustique		
TERREAL	Lambert Volnay	10	Brun vieilli		A
			Noir		V
			Terron		
			Rouge flammé		G
	Lambert Giverny	20	Sablé Champagne		V G
			Ardoisé		A G
			Rouge flammé		P
			Sablé champagne		V P
	Lambert gauloise	20	Brun artésien		A P

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		GP
	Santenay	10	Vieilli Bourgogne		GP
	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		G
KORAMIC	Bisch Romane	10	Nuagé, Antique		G
	Plein Ciel	10	Badiane		G
LAFARGE	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		V
			Paille		

Transcription réglementaire et prescriptions

En réfection de bâtiments existants

- 2 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.
- 2 le dormant existant sera conservé ou remplacé à l'identique, en excluant la pose d'un second dormant augmentant la largeur apparente (modèles dits *renovation*).
- 2 Lorsque les dimensions de la baie ne sont pas normalisées, la menuiserie sera réalisée à la demande.
- 2 le volume des portes de grange sera conservé, le remplissage étant adapté aux besoins nouveaux. Les vantaux existants seront de préférence conservés comme occultation.
- 2 les menuiseries seront traitées dans le même esprit sur toutes les façades d'un même bâtiment (ou d'un même ensemble).

En neuf

- 2 les encadrements auront l'aspect du matériau local (pierre de taille, briques ou traitement d'enduit), sans tablette saillante.
- 2 les baies seront plus hautes que larges, proportionnées sur les baies traditionnelles.
- 2 les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffre apparent.
- 2 les menuiseries reprendront l'aspect général de celles du secteur.
- 2 les portes de garage seront carrées ou plus hautes que larges et présenteront un aspect de planches larges verticales sans hublots.

Teintes

- 2 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. L.422-2).

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

Pour vous renseigner

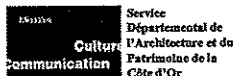
- Mairie
- Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions
57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85
Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : 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)



PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR



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)

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

construire ou restaurer

LES BAIES ET LES MENUISERIES



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

Fiches disponibles ou prévues :

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

La qualité d'aspect d'un environnement résulte généralement d'une unité entre les bâtiments des différentes époques même si chacune a apporté ses caractères particuliers.

Les ouvertures ont une importance prépondérante dans la présentation de la maison. Elles structurent la façade, la rendent symétrique ou irrégulière ; les volets l'animent ou soulignent sa rigueur. Les portes et portails hiérarchisent les accès.

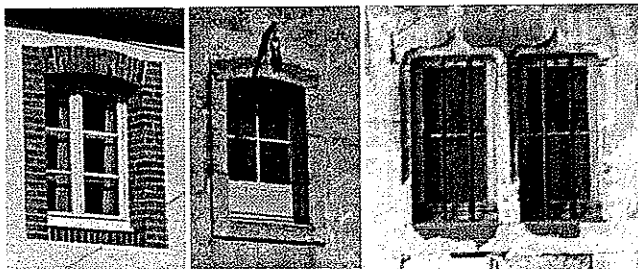
Dans le détail des menuiseries, les profils arrondis donnent de la douceur tant en intérieur (petits bois) qu'en extérieur (jet d'eau et pièce d'appui). Les ferrures illustrent le savoir-faire des artisans. Les teintes variées quoique proches les unes des autres, permettent à chacun de se distinguer.

Le maintien de la qualité passe :

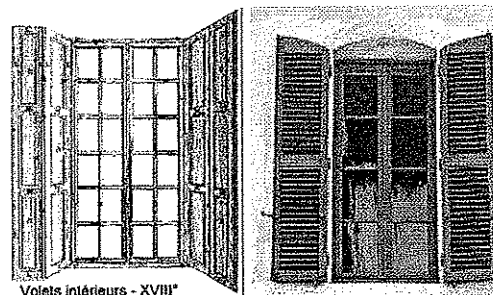
- pour les **constructions existantes** par le respect ou la reprise des dispositions d'origine tout en tenant compte des besoins nouveaux (isolation thermique et/ou phonique...),

- pour les **constructions neuves** par l'adoption de dispositions compatibles avec le cadre existant, soit en s'en rapprochant, soit dans le cas de réelles créations en dialoguant avec celui-ci par des formes innovantes.

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



Les modèles traditionnels:



Volets intérieurs - XVIII^e

Sources: 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 ».

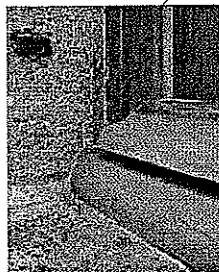
Au XIX^e siècle et dans les années 1930, la brique peut remplacer la pierre ou s'y associer.

Variantes :

- ? en Val de Saône, la brique d'encadrement prolonge le mur sans changement de nu,
- ? au X^e siècle, et perdurant quelquefois jusqu'au début XVII^e, le linteau est à forme d'accolade avec chanfreins latéraux,
- ? au XVIII^e siècle, le linteau est fréquemment délardé (courbe à l'avant, droit au niveau de la menuiserie).

FORME DES BAIES

Les baies sont plus hautes que larges, qu'il s'agisse des fenêtres, des petites baies d'évier (« borgnottes »), des portes ou des portails de granges. Ceci permet un éclaircissement maximum sans augmenter exagérément la longueur du linteau, élément fragile (en bois ou pierre appareillée pour les grandes portées, monolithique autrement).



DIVISIONS DE LA BAIE

Jusqu'au XVI^e siècle, l'élément transparent est un vitrail monté au plomb, en verre soufflé teinté.

Dès le XVII^e 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 XVIII^e, XIX^e et début XX^e 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 ».

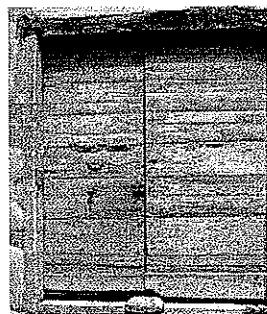
OCCULTATIONS

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 XIX^e et du début du XX^e 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 lasure, tous les dix ans pour les peintures de qualité,
- ? le nettoyage régulier (annuel) nécessaire sur l'aluminium et le PVC. En cas d'altération, le PVC ne pourra qu'être remplacé.

L'économie d'investissement, favorisant, après diagnostic, la réparation des fenêtres anciennes accompagnée de la pose de joints sous réserve du choix d'un bon artisan.

La sécurité incendie et l'absence d'émanations gazeuses liées aux matériaux synthétiques.

Quelques besoins plus particuliers :

- ? portes de grange :
 - ? le changement d'affectation d'une dépendance peut conduire à adapter le portail existant pour un éclairage maximal.
- ? portes de garage :
 - ? manègement 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 œuvre de création.

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 réglementaire 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 intégrera 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'Équipement et ses subdivisions

57 rue de Mulhouse 21000 Dijon 03.80.29.44.44

- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

39 rue Vannerie 21000 Dijon 03.80.68.42.85

Fax. 03.80.68.42.86 sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr

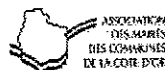
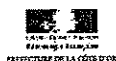
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr

- Conseil Régional de l'Ordre des Architectes

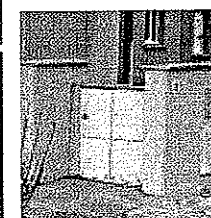
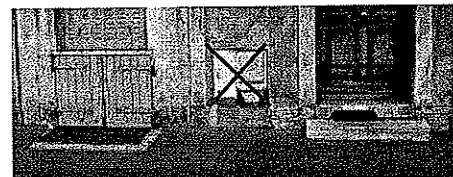
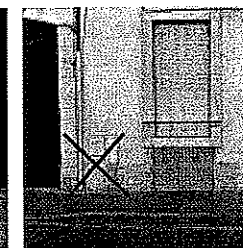
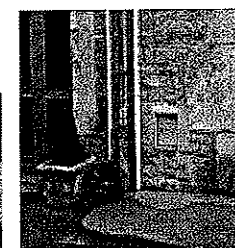
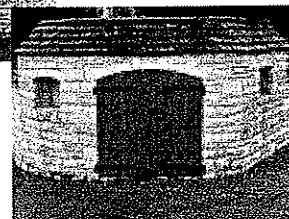
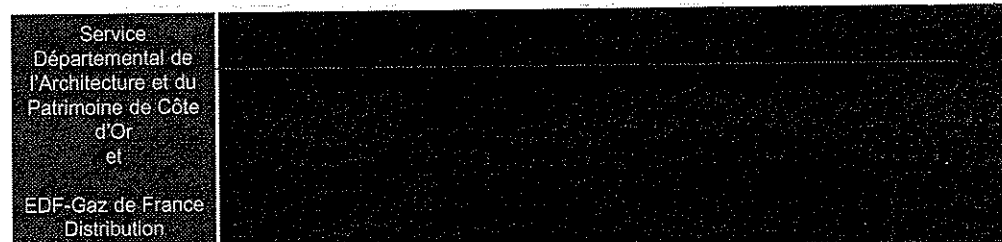
7 Bd W.Churchill 21000 Dijon 03.80.28.90.03

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

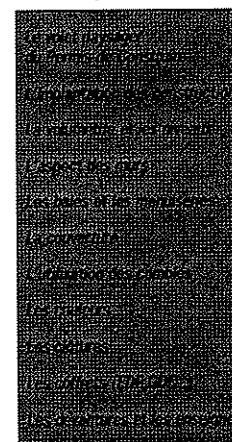


Réalisé en collaboration avec : le Conseil Régional de Bourgogne, le Conseil Général de Côte d'Or, la COMAD/Direction de l'Urbanisme, la Ville de Dijon/ Inspection du secteur sauvegardé, la DRAC Bourgogne, Maisons Paysannes de France, l'Ordre des Architectes de Bourgogne, un représentant des Constructeurs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



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 :



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.

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 MIMÉTISME

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

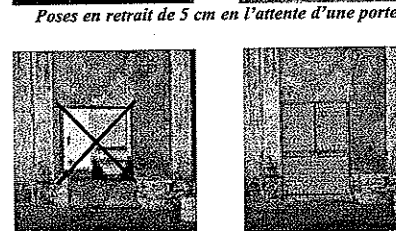
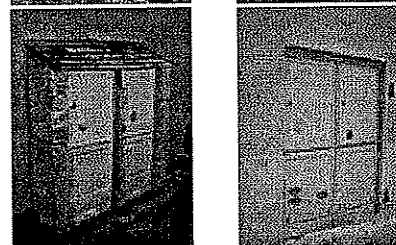
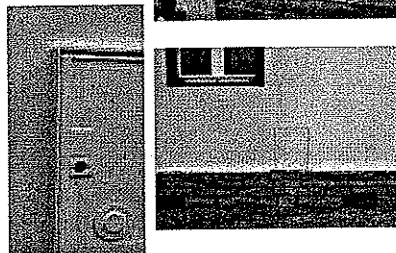
d'un élément qui existe déjà dans l'immeuble: trapon, soupirail de cave, allège de baie.

LA COPIE

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

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

REDUIRE la taille en recourant au téléreport.



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

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 :

INTÉGRER

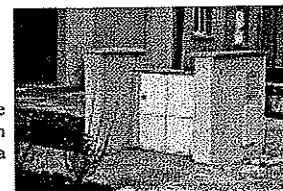
le coffret reste visible, éventuellement peint dans le ton de la façade. Cette solution nécessite la prise en compte des autres équipements techniques de la façade et une organisation générale de celle-ci.

DISSIMULER

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

CRÉER

une géométrie volontariste, un rythme.



SUR UNE CLÔTURE

NE PAS DÉPASSER le niveau haut du mur de clôture



SE COMPOSER avec les autres accessoires

S'HARMONISER par la teinte



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 Electriques de Côte d'Or).

* en zone rurale

EN CAS DE RENFORCEMENT OU DE DISSIMULATION DE RÉSEAU* :

c'est le SICECO ou le Syndicat d'Electricification 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.

LES COULEURS



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

Fiches disponibles ou prévues:

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

En Côte d'Or, la peau du bâtiment et les couleurs de ses différents composants sont des éléments essentiels d'insertion dans le paysage. Elles marquent la présence des bâtiments sans les imposer au regard.

Les avis sur les couleurs et les textures sont souvent **divergents**. Selon sa culture ou sa sensibilité, chacun trouve tel secteur trop triste ou telle maison trop voyante, d'où la nécessité d'une **approche objective** de ce domaine.

Rappelons que l'usage de la couleur est attesté sur nombre d'édifices anciens. Les traces en sont souvent plus perceptibles en intérieur (églises par exemple), protégé des intempéries, que sur les façades. Néanmoins, un **simple sondage** (grattage successif des différentes couches) permet souvent de retrouver les modèles d'origine.

Chaque époque présente une ou des **tendances** différentes, mais la gamme des produits disponibles limite la palette autour de **quelques dominantes**. Dans ces conditions s'est souvent établie une harmonie assez subtile, aussi éloignée des teintes fortes du Midi ou de Bretagne que de l'uniformité des enduits ou menuiseries récents.

Il convient également de signaler que le **vieillessement naturel** des parements contribue à adoucir la perception d'ensemble.

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

Principes

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

- maintenir la spécificité de l'identité traditionnelle côte d'orientne, qui est une richesse historique et un atout touristique. Il faut observer les exemples anciens environnants,
- éviter ainsi la banalisation liée à l'industrialisation des fabrications (notamment la teinte blanche),
- permettre à chacun d'exprimer son goût, sans céder pour autant à des phénomènes de mode également banalisants.

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays...).

Dans les autres cas, elles s'appuieront sur les palettes de la présente fiche qui présentent des gammes à « double déclic ». Les références sont celles du RDS (RAL Design System, reproductible par les machines des principaux fournisseurs de peinture) :

- des teintes de base, utilisables dans tous les cas de figure et qui constituent la dominante locale,
- des teintes plus rares signalées par * liées soit à un terroir, soit à une époque, et dont l'usage nécessite le recours à une étude au cas par cas. Elles ne doivent pas devenir la règle d'un secteur (lotissement, centre de village...).

Les nuanciers

En matière d'enduits comme de peintures, chaque fabricant a sa propre gamme. Les appellations (ton pierre par exemple) varient beaucoup de l'un à l'autre.

Il existe également des nuanciers indépendants d'usage international, en particulier

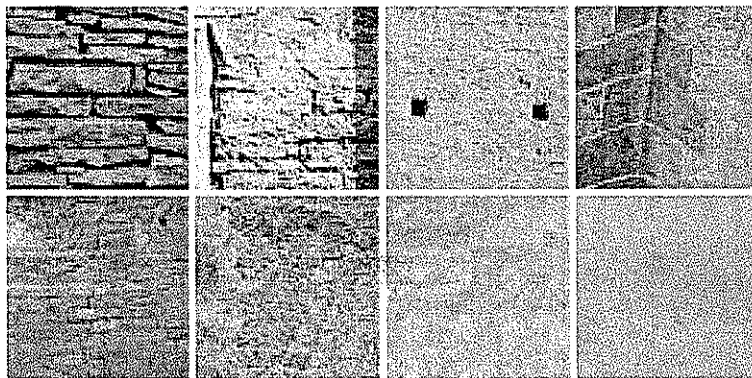
- PANTONE (réservé à l'imprimerie),
- RAL CLASSIC (teintes destinées à l'industrie),
- RDS (RAL Design System, classification normalisée indépendante des fabricants),
- NCS (Natural Color System, classification normalisée indépendante des fabricants).

Les couleurs des murs

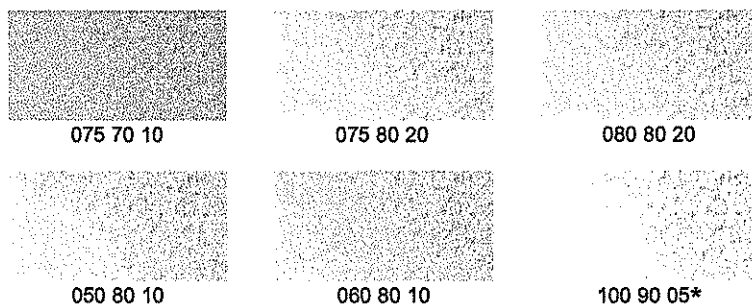
La couleur est obtenue

- soit par le choix du **matériau lui-même** : pierre ocre de nombreuses carrières, blanche d'Asnières (sculptures), grise d'Is-sur-Tille, rose de Premeaux (cheminées) ou de Sampans, briques du Val de Saône, tuiles rouge ou gris-jaune, laves... ;
- soit par la coloration des joints ou des enduits par des matières locales (sable rouge de La Roche-en-Brenil, jaune de Buffon, brique pilée) ;
- soit par un **badigeon** de lait de chaux coloré par des terres naturelles, notamment l'ocre jaune et l'ocre rouge, et appliqué sur une maçonnerie enduite à la chaux ;
- soit par des **peintures** sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

Tons d'enduits (ex. de tons des sables locaux et des ocres ajoutées)

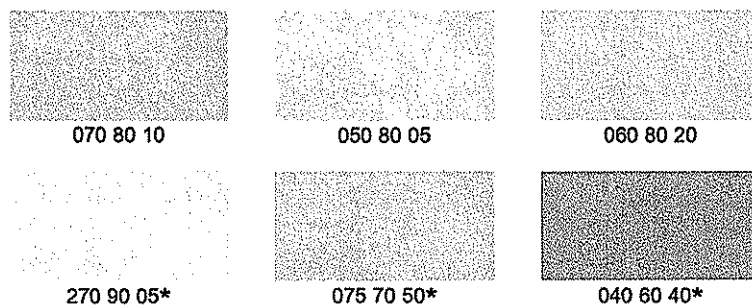


Tons d'enduits (réf. RDS)



Tons de badigeons et peintures minérales (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche



Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant –antiseptique ou non– tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat).

On s'en tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX^e siècle, en privilégiant des tons moyens, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits.

Le terme « menuiserie » recouvre les fenêtres, volets, et barres d'appui. Les pentures et crémones sont peintes à l'identique de la menuiserie, surtout pas en noir. Les portes, si elles ne sont pas de la même couleur que les fenêtres, peuvent être d'une teinte plus soutenue.

La ferronnerie comprend les grilles, garde-corps, mains courantes...

Menuiseries (réf. RDS)

* = teintes à utiliser avec vigilance, voir colonne de gauche page 2

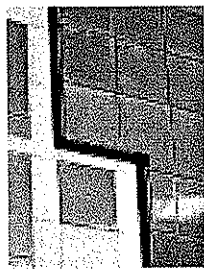




250 80 10	250 70 10	000 45 00* P	050 30 20	075 70 30*	160 50 10*
000 75 00	100 80 10	075 80 20	050 40 30	040 30 30*	010 20 20*

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

000 25 00 F	270 20 20 P	040 30 30 P	070 40 30 P	160 30 20 PF
010 20 20 PF	000 45 00* P	030 40 10 P	085 30 10 PF	

Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RDS permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Certains bâtiments jouent un rôle particulier dans la composition de notre espace. Issus de l'histoire ou de la création contemporaine, ces « points de repère » rythment la ville en dérogeant souvent aux palettes traditionnelles.

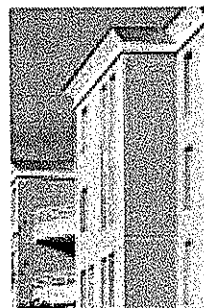
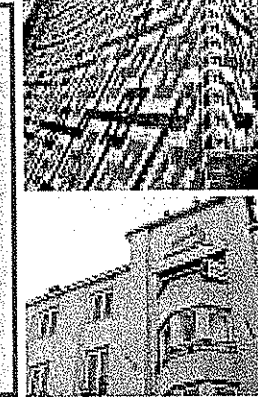






Attention

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon :

- la taille du support à traiter,
- l'aspect de la surface (lisse/grenue, mate/brillante...),
- les couleurs des surfaces voisines (sur la façade ou les immeubles voisins)
- pour les enduits naturels, le degré et la vitesse de séchage.

Un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : env. 1 m² réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

Principales transcriptions réglementaires et prescriptions :

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

- Les **enduits** reprendront la **teinte d'origine** si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la **tonalité de la pierre locale** dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage.
La teinte de la façade sera obtenue par apposition d'un **badigeon à la chaux**, sauf incompatibilité du support auquel cas il devra être trouvé une peinture de même aspect fini.
Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre, les **encadrements** seront soulignés par un ton légèrement différent du remplissage.
- Tous les éléments traditionnellement réalisés en **bois** (menuiseries, volets, lucarnes, poteaux et avant-toits...) reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles locales** (en cas d'ouvrage neuf).
- Les **ferronneries** reprendront la **teinte d'origine** (en cas de remplacement d'ouvrage ancien) ou une teinte empruntée aux **gammes traditionnelles locales** (en cas d'ouvrage neuf).
- Le produit utilisé et son mode d'application devront permettre un vieillissement normal de l'aspect du bâtiment.
- Les teintes seront choisies dans la gamme des coloris anciens du secteur en se référant à des documents publiés (palette locale ou fiche « **les couleurs** »).

Procédures

Les réfections ou modifications de façades nécessitent le dépôt en mairie d'une Déclaration de Travaux (art. L422-2 du Code de l'Urbanisme).

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

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

Rens. : DDCCRF21 - 15, rue de l'Arquebuse

BP269 21007 Dijon Cédex - Tél. : 03 80 76 82 00 - Fax : 03 80 43 18 84

Pour vous renseigner

- **Mairie**
- **Direction Départementale de l'Équipement et ses subdivisions**
57, rue de Mulhouse 21000 Dijon - Tél. : 03 80 29 44 44
- **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
39, rue Vannerie 21000 Dijon - Tél. : 03 80 68 42 85
Fax : 03 80 68 42 86 - sdap.cote-d'or@culture.gouv.fr
Informations nationales et régionales : www.culture.gouv.fr
- **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**
24, rue de la Préfecture 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 02 38
- **Maisons Paysannes de France**
Mme DULERY Le Logis 21310 Bézouotte - Tél. : 03 80 36 57 03
- **Conseil Régional de l'Ordre des Architectes**
7, Bd W.Churchill 21000 Dijon - Tél. : 03 80 28 90 03

Pour établir et réaliser votre projet

- **Architectes** (tableau régional disponible aux adresses ci-dessus)
- **Artisans spécialisés**
(Chambre des Métiers 18, rue Chabot-Charny 21000 Dijon - 03 80 63 13 50)
- **Constructeurs de maisons individuelles**

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)