



Corgoloin

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

5. REGLEMENT : EXTRAITS APRES MODIFICATION

Projet – Février 2024



Vu pour être annexé à mon arrêté du 31 mars 2022
et à notre délibération du 31 janvier 2024

LE MAIRE,

PLU approuvé le : 21.04.2021
Modification simplifiée n°3 approuvée le : 25.10.2023
Modification n°1 approuvée le :

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	24
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	27
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	28

PREAMBULE

LA PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

D'après l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

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

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

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

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

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

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

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

- Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements ; réalisation d'aires de stationnements ; préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique) :

Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique

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

Article R.111-4 : les sites et vestiges archéologiques

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

Article R.111-26 : le respect de l'environnement

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

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

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

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

Notamment, la commune est, entre autres, concernée par :

- des servitudes A4 applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (Direction Départementale des Territoires) : le ruisseau de la Courtavaux et le bief de la Bèze (arrêté préfectoral du 10/10/1962) ;
- des servitudes AC1, relatives à la protection des monuments historiques (UDAP Côte-d'Or), pour les monument historiques inscrits suivants : l'église (façades et toitures - arrêté préfectoral du 21/09/1981), le château de Cussigny (façades et toiture du château, à l'exclusion de la tour Sud-Ouest, chapelle, pigeonnier, cour d'honneur, parc situé à l'Ouest - arrêté préfectoral du 28/12/1960 et 05/07/1965) et le manoir de Moux (arrêté préfectoral du 21/09/1981) ; la définition d'un Périmètre Délimité des Abords est en cours sur la commune de Corgoloin au niveau de l'église (validation après enquête publique) ;
- des servitudes AS1, résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (Agence Régionale de Santé) autour du forage de Corgoloin En Prêle (arrêté préfectoral du 03/03/2000) ;
- des servitudes EL7 (Conseil départemental de Côte-d'Or), d'alignements concernant la rue de Bretonnière (RD20F) ; le Conseil départemental ne souhaite pas maintenir ces servitudes ; la maison actuellement frappée d'alignement, qui a déjà eu des travaux de confortement, ne sera plus soumise à cette servitude ;
- des servitudes EL11, relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes de l'autoroute A31 ;
- des servitudes I4, relatives à l'établissement des canalisations électriques (RTE – ERDF) ;
- des servitudes INT1 au voisinage du cimetière communal (préfecture de la Côte-d'Or) ;
- des servitudes PT2LH, relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et les différents concessionnaires pour les installations France Telecom : faisceau hertzien de Vignoles à Nuits-Saint-Georges (décret du 02/12/1994) ;
- des servitudes PT3, relatives aux télécommunications électroniques en terrain privé (France Télécom) : câbles 505 et UP21-38 ;
- des servitudes T1, relatives aux chemins de fer (ligne 830 000 de Paris-Lyon à Marseille-Saint-Charles – direction régionale de la SNCF) ;
- des servitudes T7 aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières, applicables à tout le territoire de la commune (DGAC/SNIP Lyon – Armée de l'Air).

La commune de Corgoloin présente un potentiel archéologique. La liste et la cartographie des sites figurent dans le rapport de présentation.

En outre, elle est concernée par un arrêté préfectoral (14/12/2017) définissant, sur le territoire, des zones de présomption de prescription archéologique, comme le permet l'article L.522-5 du code du patrimoine.

Le rôle de ces zones est de permettre aux porteurs de projets d'aménagement d'anticiper la présence potentielle de sites archéologiques, et donc d'intégrer le facteur archéologique très en amont dans l'élaboration de leur projet.

La loi prévoit que tout aménagement dont la surface est égale ou supérieure à 3 ha soit soumis à l'avis du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté - Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine.

Les arrêtés de zonage interviennent pour abaisser ces seuils de saisines ; ces seuils sont indiqués sur le zonage archéologique, annexé au PLU (une zone dont le seuil est fixé à 10 000 m², et une seconde à 1000 m²).

Sont concernés, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager concernant des projets situés dans ces zones et dont le terrain d'assiette présente une superficie supérieure aux seuils définis ; il en est de même pour les décisions de réalisation des ZAC.

En cas de forte présomption sur la présence de sites, le préfet de région émet un arrêté motivé de prescription de diagnostic : le terrain doit être sondé pour expertise de son contenu archéologique. Le diagnostic est réalisé par un service archéologique de collectivité territoriale, ou par l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP), qui rend un rapport à l'Etat, dont l'aménageur est aussi destinataire. Ce rapport permet de mesurer l'impact du projet par rapport aux vestiges décelés.

Si ces vestiges sont significatifs, une concertation s'engage entre l'aménageur et le service archéologie de la DRAC pour minimiser l'impact.

En dernier ressort, si aucune mesure pour palier la destruction ne peut être trouvée, le préfet de région (DRAC) peut prescrire une fouille préventive.

En application de l'article L. 531-14 et R. 531-8 et 9 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie – 21 000 DIJON ; Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à 13 du Code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

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

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

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

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

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

« *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

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

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

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

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

Conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION

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

- certaines constructions nouvelles mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme ;
- les travaux et changements de destination mentionnés à l'article R.421-17 qui sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment :
 - tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt écologique ;
 - l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
 - les aires d'accueil des gens du voyage ;
 - à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme ; doivent être précédée d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

- située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques.

5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines** (dites zones U), concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Corgoloin distingue les zones ou secteurs :

- **UA** : correspondant à la zone d'habitat dense et ancien du bourg, avec assainissement collectif
- **UB** : correspondant aux zones d'extensions du bourg, avec assainissement collectif ; la zone comprend un secteur **UBs**, correspondant au lotissement du Saussy
- **UE** : correspondant aux zones destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- **UX** : correspondant aux zones dédiées aux activités économiques, dont la Zone d'Activités de La Varenne ; la zone comprend un secteur **UXe**, à hauteur majorée.

- **Les zones à urbaniser** (dites zones AU), correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU de Corgoloin identifie deux types de zones à urbaniser :

- une zone **1AUX** : zone à urbaniser à court terme, destinée à accueillir de nouvelles activités économiques (projet commercial privé viti-vinicole en entrée Nord du village)
- une zone **2AUX** : zone à urbaniser à long terme, destinée à accueillir de nouvelles activités économiques (extension Est de la Zone d'Activités de La Varenne)

- **Les zones agricoles** (dites zones A), recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU de Corgoloin distingue les zones ou secteurs :

- **A** : secteur agricole constructible pour les activités agricoles/viticoles/piscicoles
- **Ac** : secteur agricole correspondant à l'emprise de l'autoroute et de la voie ferrée
- **Al** : secteur agricole accueillant des constructions légères
- **Ap** : secteur agricole constructible avec limitation de la hauteur autorisée
- **As** : secteur agricole strict, comprenant notamment les hameaux de Cussigny et Moux et les habitations isolées en secteur viticole
- **Avs** : secteur agricole viticole strict
- **Ax** : correspondant aux secteurs en zone agricole, accueillant des activités autres qu'agricoles.

- **Les zones naturelles** (dites zones N), regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU de Corgoloin distingue les zones ou les secteurs :

- **N** : correspondant aux secteurs de sensibilités environnementales, écologiques et paysagères
- **Nc** : correspondant aux secteurs de carrières
- **Nd** : correspondant au secteur de l'ancienne décharge
- **Nmh** : correspondant aux zones naturelles incluant les monuments historiques que sont le château de Cussigny (hors parc) et le manoir de Moux (hors bâtiment agricole).

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones dédiées aux activités économiques, dont la Zone d'Activités de La Varenne.

Elle comprend un secteur UXe, à hauteur majorée.

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

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Toute nouvelle construction est interdite au sein du périmètre de sécurité de 50 mètres de l'indice avéré ponctuel affaissement/effondrement.

Est également interdite, la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, à l'exception des caves viticoles professionnelles autorisées dans la rubrique 1.2 ci-après

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole/viticole (cuvée, stockage etc), hormis les activités d'élevage
- Les constructions à usage de commerce* et activités de service (artisanat, commerce de détail*, restauration, commerce de gros*, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle), et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition), dont les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
**les surfaces commerciales (surfaces de vente) ne pourront dépasser 500 m²*
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- La réhabilitation des constructions existantes, y compris avec changement de destination ; les destinations autorisées sont celles citées dans la présente rubrique.
- L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone UX à l'approbation du PLU, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - la surface de plancher du bâtiment avant extension est, au minimum, de 50 m² de surface de plancher
 - l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU,
 - la surface après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
 - l'extension ne conduit pas à la création de logement(s)

- Les constructions d'annexes fonctionnelles aux bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone UX, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation
- Les aires de stationnement des véhicules
- Les équipements d'infrastructure
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'identique ou selon les règles en vigueur

Dans les secteurs concernés par des risques d'inondations (identifiés par une trame au plan de zonage) :

- il est imposé que le premier niveau fini des futures constructions ou aménagements, les accès et ouvertures, soient réhaussés de 40 centimètres par rapport au terrain naturel avant travaux (y compris pour les caves viticoles professionnelles enterrées autorisées) ;
- les reconstructions ne sont autorisées que si le phénomène hydraulique n'est pas la cause du sinistre, et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, du nombre de personnes exposées, et qu'elles satisfont aux règles de réhausse exposées ci-dessus ;
- les clôtures sont autorisées, à conditions qu'elles soient constituées d'un simple grillage, transparentes à l'écoulement à hauteur de 80%, et disposées dans le sens du ruissellement ;
- les remblaiements liés aux projets de constructions autorisées, doivent être limités à l'emprise du bâtiment et à ses accès principaux.

En outre :

- il est recommandé, en-dehors des secteurs concernés par des risques d'inondations, que le premier niveau fini des futures constructions ou aménagements soit réhaussé de 40 centimètres par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- est recommandée, dans toute la zone, la mise en œuvre d'un vide-sanitaire.

Dans le secteur concerné par une zone à moyenne densité d'indices avérés affaissement et effondrement, et en-dehors du périmètre de sécurité de 50 mètres de l'indice avéré ponctuel, les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes sont subordonnées à la réalisation d'une étude géotechnique ; à défaut, seuls les « petits » projets sans présence humaine permanente, et présentant une faible vulnérabilité, sont autorisés (abris de jardins, auvents, petits équipements d'infrastructures publiques...).

La zone est intégralement concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux, où une étude géotechnique peut être imposée dans certains cas (voir en annexe 6 du règlement). Le cas contraire, cette étude est recommandée pour tout projet de construction ou, à défaut, le suivi des « préconisations générales de bon sens » (voir en annexe 5 du règlement).

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

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

2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le pétitionnaire pourra se reporter utilement aux fiches-conseils relatives à l'architecture patrimoniale réalisées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Côte d'Or, annexées au règlement (annexe 4).

1. GENERALITES

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, et la topographie du terrain doit être respectée.

Les volumes et matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

Toute architecture étrangère à la région est interdite (notamment chalet montagnard, maison provençale...).

Une architecture contemporaine peut être envisagée, lorsque le projet présente une recherche de qualité architecturale dialoguant avec son environnement. Elle peut alors déroger aux règles d'aspect énoncées ci-dessous.

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

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

Les mouvements de terrain (déblais, remblais), autorisés et nécessaires à l'implantation de la construction, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art.

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

Au titre de l'article L.111-17 1°, les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine.

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

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

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES

2.1 Implantation et volumes

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

Une distance de 4 mètres doit être observée entre les nouvelles constructions implantées sur une même propriété ; les extensions de bâtiments existants ne sont pas concernées par cette disposition.

En outre, 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.

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

2.2 Toitures

❖ Forme des toitures

Les constructions nouvelles seront couvertes :

- par une toiture à deux versants minimum, d'une pente de 35° minimum
- ou par une toiture-terrasse.

Par exception à cette règle :

- les extensions et annexes aux bâtiments existants peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques du bâtiment principal existant (dont une toiture à un seul versant) ;
- les nouvelles constructions agricoles/viticoles peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus.

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

❖ Couverture

La couverture se composera de tuiles plates ou mécaniques ; il pourra s'agir de tuiles de récupération.

Leur teinte sera rouge vieilli ou rouge nuancé.

Les tuiles canal sont interdites.

D'autres matériaux traditionnels de couverture (notamment zinc, plomb, ardoises,...) pourront être mis en œuvre s'ils sont existants sur la construction, ou d'origine de la construction du bâtiment, ou pour des raisons techniques (pente trop faible pour la tuile par exemple). Il en est de même pour les extensions et pour la construction d'annexe, sous réserve de respecter les caractéristiques du bâtiment principal existant.

Les bâtiments agricoles et d'activités présenteront une toiture d'aspect mat, de teinte brun-rouge, en harmonie avec les toitures en tuiles rouge nuancé du village (notamment RAL 8012).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées, aux toitures équipées de panneaux solaires, aux toitures des vérandas, aux annexes de moins de 20m², aux serres et aux tunnels.

En zone UX, hors secteur Uxe :

Les installations solaires seront d'aspect mat et pourront être positionnées sur des toitures non visibles depuis le domaine public. L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier.

En secteur Uxe :

Les installations solaires seront d'aspect mat et devront être invisibles depuis le domaine public, et plus largement depuis la côte (partie du territoire communal située à l'Ouest de la RD974).

2.3 Façades

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

L'enduit ou la peinture de certains matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que les briques, les parpaings agglomérés, etc, est exigé, à moins que les matériaux soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents, qu'ils concourent à la qualité architecturale de la construction, et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappelleront les teintes naturelles de pierre de la région, ou terre de la région, ou celles de l'environnement naturel et bâti existant.

Les contrastes sont admis s'ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les menuiseries et huisseries ne doivent pas être de couleur vive.

2.4 Piscines

Le revêtement intérieur et la couverture de protection des piscines seront dans une teinte de gris ou de beige ou dans une teinte sombre. La margelle sera dans un ton pierre ou en bois.

3. CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures devront s'harmoniser avec la construction principale de la parcelle du projet.

En particulier, les clôtures maçonnées seront traitées de façon harmonieuse avec les murs de façades des constructions.

Les clôtures auront une hauteur maximum totale de 2,00 mètres.

Elles seront constituées :

- d'un mur ;
- ou d'un muret, éventuellement surmonté d'un dispositif de clôture (grillage, ferronnerie, bois, aluminium,...) ;
- ou d'une haie vive d'essences locales et diversifiées (*voir liste indicative en annexe 2*), doublée ou non d'un grillage.

La couleur des clôtures et portails devra s'harmoniser avec la construction principale de la parcelle du projet (façades, menuiseries, huisseries).

Les éléments métalliques seront vernis/stabilisés, ou peints.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits ; leur teinte sera discrète ; elle peut être de type vert sombre, gris, brun rouge, ou rappeler les teintes naturelles de pierre de la région, ou de terre de la région ; les aspects brillants sont interdits.

2.2 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

En zone UX, hors secteur UXe, les constructions auront une hauteur maximale de 10 mètres.

En secteur UXe, les constructions auront une hauteur maximale de 13 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- les extensions des constructions existantes peuvent avoir la même hauteur que celle du bâtiment existant de référence ;
- la hauteur des annexes est limitée à 5 mètres ;
- la hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

Le long de la voie ferrée, les constructions admises devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 15 mètres.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques, les constructions et installations admises devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée
- l'implantation des abris de jardin et des annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, n'est pas réglementée.

2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SÉPARATIVE

Les constructions s'implanteront avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- l'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée ;
- l'implantation des abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, n'est pas réglementée.

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Il est exigé :

- 1 place de stationnement pour chaque tranche de 25 m² de surface de plancher pour les commerces créés
- 1 place de stationnement pour 25 m² de bureaux créés
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle pour les restaurants/bars/café créés
- 4 places de stationnement par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher pour les activités artisanales, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les espaces libres doivent être accompagnés de plantations.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales (voir la liste indicative en annexe 2).

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

Les alignements d'arbres, haies et bosquets identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ;
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation de végétaux du même type (arbres de haute tige remplacés par des essences de haute tige, arbustes remplacés par des essences arbustives), à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume / linéaire équivalent à l'élément détruit, est imposée.

Si leur destruction – partielle ou totale – est envisagée, au profit d'essences diversifiées et/ou plus favorables à la biodiversité, la plantation de végétaux du même type, à l'emplacement même et à volume / linéaire équivalent à l'élément détruit, est imposée.

Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :

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

SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

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

1. ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

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

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

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

2. EAU POTABLE

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

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

L'utilisation d'eau provenant de récupération des eaux pluviales (eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire les toitures ne recevant aucun public), est autorisée (*voir rubrique « Eaux pluviales »*).

3. ASSAINISSEMENT

3.1 Eaux usées

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

3.2 Eaux pluviales et ruissellement

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

4. RESEAUX SECS, TELECOMS ET AMENAGEMENT NUMERIQUE

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

La zone A autorise la construction pour les exploitations agricoles, viticoles et piscicoles.

Elle est partiellement concernée par le projet de Périmètre Délimité des Abords.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Ac : secteur agricole correspondant à l'emprise de l'autoroute et de la voie ferrée
- Al : secteur agricole accueillant des constructions légères
- Ap, secteur agricole constructible avec limitation de la hauteur autorisée
- As : secteur agricole strict, comprenant notamment les hameaux de Cussigny et Moux et les habitations isolées en secteur viticole
- Avs : secteur agricole viticole strict
- Ax : correspondant aux secteurs en zone agricole, accueillant des activités autres qu'agricoles.

[...]

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

[...]

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces libres doivent être accompagnés de plantations, sauf pour les ouvrages, installations, aménagements et constructions liées à l'activité autoroutière.

Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales (*voir la liste indicative en annexe 2*).

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

En zone A et As, les bosquets, alignements d'arbres et les haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

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

[...]

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison de :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N assure par conséquent une protection stricte (préservation de points de vue, coupure paysagère, espaces naturels, zones forestières, continuités écologiques...).

Elle est partiellement concernée par le projet de Périmètre Délimité des Abords.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- Nc : correspondant aux secteurs de carrières
- Nd : correspondant au secteur de l'ancienne décharge
- Nmh : correspondant aux zones naturelles incluant les monuments historiques que sont le château de Cussigny (hors parc) et le manoir de Moux (hors bâtiment agricole).

[...]

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

[...]

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces libres doivent être accompagnés de plantations.

En zone N, les bosquets, alignements d'arbres et les haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

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

[...]