

**Berthet Liogier Caulfuty**

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts  
paysagistes - environnementalistes  
experts en économie immobilière et foncière  
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



# Corgoloin

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## 5. EXTRAIT DU REGLEMENT APRES MODIFICATION (ZONE N)

*Projet – Février 2023*



Vu pour être annexé à mon arrêté du 9 janvier 2023 et notre délibération du 18 janvier 2023  
LE MAIRE,

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

**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex  
Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01 - Email : blc.contact@blc-ge.com



## 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 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans la rubrique 1.2 ci-après ne sont pas admises.

Est également interdite, la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés.

Sont également interdits, dans les secteurs de « zone humide », identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, repérés par une trame ou un symbole au document graphique, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, et l'assèchement, hormis les travaux d'entretien de ces zones humides.

En outre, les éléments ponctuels protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme (calvaire), ne doivent pas être démontés.

## 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'impact sur l'environnement des aménagements et constructions admis doit être réduit au maximum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

En zone N uniquement, hors secteur Nc, Nd et Nm, sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site, et de ne pas remettre en cause la vocation de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone N, à l'approbation du PLU, et identifiés au plan de zonage, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - l'extension ne conduit pas à la création de logement(s),
  - l'extension ne compromet pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.
- Les constructions d'annexes fonctionnelles aux bâtiments à usage d'habitation, existants dans la zone N, et identifiés au plan de zonage, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise), respectant une distance d'implantation maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, selon les règles en vigueur
- La rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants à usage d'habitation, sans changement de destination
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires à l'activité agricole ; toutefois, les remblais près des clôtures autoroutières devront avoir une hauteur inférieure à celles-ci, et observer un retrait au moins égal à la hauteur de celles-ci.
- Le stationnement assuré sur le domaine privé.

Les éléments ponctuels protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme (calvaire), devront être reconstruits à l'identique de l'état initial s'ils sont détruits involontairement.

Dans le secteur Nc, à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, établi au titre de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme, et identifié par une trame au plan de zonage, seules sont autorisées :

- les constructions, installations, occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles, y compris : l'extraction de matériaux, les centrales d'enrobés et l'ensemble des installations liées, le concassage, le transit et le stockage de matériaux ou de déchets inertes et la remise en état
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Dans le secteur **Nd**, seuls sont autorisés :

- Les travaux de réhabilitation des sites (modelage, apport de terre végétales et d'argile, plantation d'herbes, arbustes,...) ou de reconversion de ces sites, le cas échéant
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Dans le secteur **Nmh**, seuls sont autorisés :

- Le changement de destination dans les volumes existants ; les destinations autorisées sont l'habitation, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition (constructions destinées à l'événementiel polyvalent), le commerce et les activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique... ; *les surfaces commerciales ne pourront dépasser 500 m<sup>2</sup>*), et les équipements d'intérêt collectif et services publics
- pour les destinations autorisées, la rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants
- pour les destinations autorisées, les extensions mesurées des bâtiments existants annexés au château/manoir, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et dans les limites graphiques de la zone Nmh
- pour les destinations autorisées, la construction de bâtiments annexes d'une surface maximale d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>, de plain-pied et accolés aux bâtiments existants annexés au château/manoir ; les piscines sont autorisées avec une implantation libre, toutefois dans les limites graphiques de la zone Nmh
- le stationnement assuré sur le domaine privé
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans, à l'identique ou selon les règles en vigueur.

En zone **N**, 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, en zone **N** et **Nmh** :

- 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 les zones **N**, **Nc**, **Nd**, partiellement concernées par un aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux et **Nmh** intégralement concernées, 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).

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

### **2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTERIEUR 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 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 (gainés 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.

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.

Par exception à cette règle, les extensions et annexes aux bâtiments existants autorisées 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).

## ❖ 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 d'activités autorisés 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, et aux toitures des vérandas et aux annexes de moins de 20m².

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.

## **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.

En abords des monuments historiques, sont interdits :

- les murs végétalisés (composition végétale en façade)
- les imitations de matériaux pour les façades, portails, menuiseries et huisseries.



## 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.

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

En zone N, les extensions autorisées auront une hauteur maximale identique au bâtiment existant de référence.

En zone Nm<sub>h</sub>, les extensions et annexes auront une hauteur maximale identique au bâtiment existant de référence.

En zone N, hors secteur Nm<sub>h</sub>, les annexes autorisées auront une hauteur maximale de 5 mètres.

Par exceptions à ces règles, la hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, des abris de jardin et annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est pas réglementée.

En zone Nc et Nd, la hauteur n'est pas réglementée.

### 2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE

---

Le long des voies autres que l'autoroute, les constructions et installations admises devront s'implanter :

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

Le long de l'autoroute, les ouvrages techniques autres que ceux liés à l'activité autoroutière, devront être implantés selon une marge de recul au moins égale à la hauteur de l'ouvrage envisagé.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, des abris de jardin et des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est pas réglementée

En zone Nc et Nd : non réglementé.

### 2.4 DISTANCES MINIMALES PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

---

Les constructions et installations admises s'implanteront :

- soit sur une limite séparative ; dans ce cas, l'implantation est libre par rapport aux autres limites séparatives ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Par exceptions à ces règles :

- un recul différent pourra être accepté pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées selon un recul différent, sous réserve de respecter les distances du bâtiment existant de référence ;
- l'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, des abris de jardin et des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, n'est pas réglementée

En zone Nc et Nd : non réglementé.

## 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, l'alignement 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 la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :

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

## SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES 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.

### 3.2 ACCES ET VOIRIE

---

Le projet identifie et privilégie le ou les accès existant(s) avant d'envisager toute création de nouvel accès.

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

### 3.3 EAU POTABLE

---

Un branchement éventuel au réseau d'eau potable ne sera envisageable que si le réseau existe déjà à proximité ; la Communauté de communes ne procédera à aucune extension de réseau dans la zone.

En cas de raccordement d'une construction ou installation au réseau d'eau potable, celui-ci doit se faire au réseau public de distribution d'eau potable, être de caractéristique suffisante, et 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 »*).

### 3.4 ASSAINISSEMENT

---

#### 3.1 Eaux usées

- Un dispositif autonome devra être installé, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 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.