
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CORCELLES LES ARTS

Les règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

Article 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION 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 suivantes :

Article R111-2 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 R111-4 du code de l'Urbanisme : les sites et les vestiges archéologique.

« 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 R111-15 du code de l'Urbanisme : 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 R111-21 du code de l'Urbanisme dont l'objet est de veiller à la qualité d'aspect des constructions nouvelles et à leur intégration harmonieuse dans le paysage

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 publiques affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique 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.

Article 3 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Deux sites archéologiques sont recensés sur la commune (Cf. carte dans le rapport de présentation).

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 culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de constructions 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 » (art.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. »

Article 4 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Droit de préemption urbain

Le Droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser.

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

Ces dispositions s'appliquent, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2000, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée (cf. pièce 11 du dossier de PLU).

Article 5 - CHAMPS D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

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

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.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

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

- toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme ;

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<h3>CHAPITRE 1 - ZONE U</h3>

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés du bourg et du hameau de Masse.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation forestière
- l'exploitation agricole à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- l'entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création ou l'agrandissement de terrains de camping ;
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- l'aménagement de parc d'attractions ou d'aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- l'aménagement de golf ;
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public supérieures à 49 unités, de dépôts de véhicules ou de matériaux inertes, de garages collectifs de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ;
- 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 ;

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires ou personnel de l'installation.

Lorsque l'exploitation agricole préexiste, l'extension des bâtiments agricoles ainsi que la construction de nouveaux bâtiments agricoles sont autorisées.

ARTICLE U3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

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 voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

ARTICLE U4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Assainissement

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales. Des mesures doivent être prises sur la parcelle pour limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau (infiltration, rétention...).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire :

- soit être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.
- soit être absorbées partiellement ou en totalité sur le terrain (puits d'infiltration).

ARTICLE U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent ou en recul de 3 mètres au minimum.

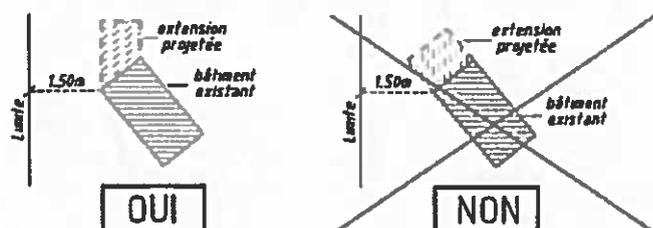
Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles, , sous réserves que ces travaux soient sans effet sur la non-conformité ou réduisent la non-conformité à la règle.
- Lorsqu'il s'agira de développer une composition cohérente avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque le projet s'insère et respecte un recul par rapport à l'alignement autre déjà existant sur la ou les parcelles voisines, à la condition qu'aucune construction nouvelle ne soit implantée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.
- Pour la construction ou l'installation d'équipements d'infrastructures.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Lorsque des constructions existantes ne respectent pas la règle ci-dessus, une extension peut être autorisée, sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes à l'habitation qui peuvent s'implanter en limite ou en recul.

Les constructions et installations liées aux infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux constructions ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite ou en recul, selon les contraintes attachées à la fourniture du service.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder, mesurée à partir du terrain naturel, 6 mètres jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Lorsque l'exploitation agricole préexiste, la hauteur, mesurée jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, de toute extension du bâtiment ou de toute nouvelle construction qui s'implanterait à proximité ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment préexistant.

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

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets pourront s'appuyer sur les conseils qui figurent dans les fiches « restaurer ou construire » éditées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Côte d'Or qui figurent en annexe du présent règlement.

1-Généralités

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

Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble ; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts, ...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis l'espace public devra être masqué.

2-Dérogations

Des dispositions différentes des règles ci-dessous seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques.

Dans le cas de réhabilitation et d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles suivantes, on pourra s'affranchir de celles-ci à condition de respecter les volumes et aspect architecturaux du bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion, pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Les vérandas et les abris de jardins pourront également déroger aux règles suivantes.

3-La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes avec des gabarits adaptés à l'échelle générale des constructions environnantes.

4-Les façades

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

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

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Le blanc est interdit.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5-Toitures

Les toitures seront à deux pans ou consisteront en un jeu de toitures à deux pans.

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles représentent moins de 20% de la surface couverte.

La pente sera comprise entre 30 et 45° pour les constructions à usage d'habitation ou destinées à l'hébergement hôtelier. La pente des toits des bâtiments annexes à l'habitation n'est pas réglementée.

Les coyaux, galeries ou appentis, sont autorisés avec des pentes différentes de celles du bâtiment principal.

En cas d'extension dans le prolongement de la pente du toit, la toiture devra être réalisée en continuité avec celle existante.

Les matériaux de couverture auront l'aspect de tuiles plates ou mécaniques nuancées brunes, rouge foncé ou brun clair.

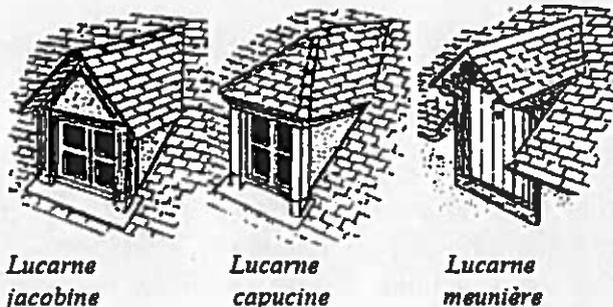
Il peut être dérogé à ces règles pour les capteurs solaires. Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront intégrés à la toiture sans surépaisseur.

Les tuiles creuses (type bastide du Sud) sont interdites.

Les couvertures ondulées ou d'aspect ondulé, couvertures d'aspect papier goudronné ne sont autorisées que pour les bâtiments d'activité ou les annexes.

Les seules ouvertures admises en toiture sont :

- les lucarnes à deux pans, dites «jacobines»,
- les lucarnes à croupe dites «capucines»,
- les lucarnes passantes dites «meunières».
- les châssis intégrés à la pente du toit mais ils sont interdits en façade de rue.



6-Clôtures sur rue

Le long de la Rue de la Citadelle, de la Rue de la Garenne, de la Rue des Gouyes et de la Rue du Lavoir, les clôtures seront constituées d'un mur, de préférence en pierres de pays, surmonté ou non d'une grille, d'une hauteur de 1.80m maximum.

Le long des autres rues, les clôtures en façade de l'espace public devront être constituées :

- soit d'une haie vive champêtre composées d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- soit d'une grille ou d'un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, comportant ou non un mur bahut,
- soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite rehaussé ou non de grille ou grillage, l'enduit étant traité de la même façon que les murs de façades du bâtiment principal,
- soit par une clôture bois,

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Toutefois, une hauteur différente peut-être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Sont interdites, les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire.

Les boîtiers électriques et de gaz, ainsi que les boîtes aux lettres, devront être intégrés à la clôture.

ARTICLE U12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur leur tènement foncier ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques.

ARTICLE U13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales de volume équivalent.

Une haie mixte d'essences locales doit être plantée sur les limites séparatives avec les parcelles situées en zone agricole ou naturelle.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.