

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NAXA

Caractère de la zone II NAXA

C'est une zone d'urbanisation future, de compétence communale, destinée à recevoir un développement de l'urbanisation sous forme d'activités artisanales ou commerciales.

Des implantations pourront être acceptées à condition que le pétitionnaire prenne à sa charge le raccordement aux équipements primaires d'infrastructure.

Le plan de zonage général (zone hachurée) fait apparaître que l'ensemble de la zone est inclus dans un secteur affecté par le bruit (bande de 250 m de part et d'autre de la RN6 et de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon), dans lequel des mesures d'isolement acoustique sont imposées aux constructions.

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

Rappels

Des vestiges ou sites archéologiques ont été identifiés dans la zone et sont reportés sur un plan de localisation annexé au présent dossier de POS (pièce n° 6.3). En application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol qu'elles concernent sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en œuvre d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort du Service Régional de l'Archéologie qui doit être consulté : Service Régional 39 rue Vannerie 21000 DIJON – Tél : 03/80/72/53/16 ou 53/18.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE II NAXA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition :

- que la construction projetée préserve les possibilités de raccordement à la voirie publique existante ou projetée et ne crée pas d'enclaves inconstructibles, ni à l'intérieur de la zone où la réalisation est projetée, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou d'urbanisation future limitrophe,

- qu'elle soit raccordable aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable dans les conditions fixées par la commune,
- que les équipements nécessaires soient pris en charge par l'aménageur.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, d'entrepôt, de stationnement.
- La réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les aires de stationnements.
- Les exhaussements et affouillements de sols qui sont indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, et aux infrastructures.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations et leurs annexes dans la mesure où elles sont intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone; les annexes fonctionnelles des habitations doivent être intégrées au volume du bâti principal.
- Les murs de plus de 2 m de haut dans la mesure où ils sont indispensables à l'activité artisanale ou industrielle préexistante.
- Les extensions et agrandissements des constructions autorisées existantes, dans la limite de 10% de la SHON existante et dans le respect des articles 6,7,8 et 9 du présent chapitre, une seule extension par construction autorisée dans la zone étant admise.

ARTICLE II NAXA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 NAX 1, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article II NAXA 1,
- les installations classées, ainsi que les extensions des installations classées existantes,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R.443-7 du

Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R.443-6-4. du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe 3 du règlement).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NAXA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès aux voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature et à l'intensité du trafic induit par le projet de construction (ou d'extension de construction).

Tout terrain d'assiette d'une construction doit admettre la réalisation d'un accès dont la configuration rend possible le stationnement d'un véhicule hors de la chaussée et offre un usage sécurisé des voies lors de l'entrée et de la sortie.

2 - Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 7 m de largeur.

Les voies publiques et privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les intersections et les carrefours devront être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

ARTICLE II NAXA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le

système séparatif regroupe deux réseaux : l'un chargé de la collecte des eaux usées, l'autre chargé de la collecte des eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

Les rejets des eaux résiduelles industrielles au réseau public d'assainissement sont subordonnés à l'autorisation de la collectivité propriétaire du réseau dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique (article L.35-8). En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, les eaux doivent être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

2.2 - Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales au réseau public sont interdits sauf après prétraitement des effluents. En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, les eaux doivent être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

3 - Réseaux secs

Les raccordements au réseau doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE II NAXA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE II NAXA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 m de la limite d'emprise de la RN6 et de 5 m de la limite d'emprise des autres voies, actuelles ou projetées.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz ou d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas trois mètres au faîtage.

ARTICLE II NAXA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition que les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu) et à condition qu'un projet architectural de qualité soit produit.
- soit à 5 m de la limite séparative avec un minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.
- soit à 10 m de la limite séparative lorsque la parcelle voisine n'est pas en zone II NAX (A ou B).

Leurs façades principales s'implanteront parallèlement ou perpendiculairement aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz ou d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas trois mètres au faîtage.

ARTICLE II NAXA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE II NAXA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du tènement.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz ou d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas trois mètres au faîtage.

ARTICLE II NAXA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres, mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE II NAXA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur ou leur implantation, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Elles respecteront les principes suivants :

- une expression architecturale contemporaine de qualité,
- une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- une modénature horizontale des façades,
- les annexes ne devront être que le complément naturel de l'activité artisanale ou commerciale, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le ou les bâtiments principaux,
- l'aménagement de la parcelle devra être pris dans son ensemble,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toitures

Les matériaux de couverture doivent tenir compte de l'environnement bâti et être en harmonie avec le reste de la construction.
Les toitures à pans seront de teinte foncée et mate.

La couverture se raccordera avec soin aux bardages verticaux.

Façades

Les façades seront traitées soit en bardage bois soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (métal laqué, aluminium, fibrociment teinté, produit verrier,...).

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux.

Pour chaque projet, une étude de couleur sera réalisée sur la totalité de la façade prenant en compte :

- la façade,
- les encadrements et les soubassements,
- les menuiseries,
- les volets et les débords de toiture,
- les serrureries.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Une délimitation végétale est préconisée.

Dans le cas où des clôtures seront installées, leur aspect est défini comme suit :

- en limite des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées de grillage rigide de couleur unique standard vert foncé et d'une hauteur maximum de 1.50 m,
- en limite séparative, les clôtures seront constituées de haie vive mixte ou de grillage rigide de couleur unique standard vert foncé et d'une hauteur maximum de 1.50 m,
- la hauteur des clôtures pourra être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance architecturale.

Portails

Les entrées de parcelles peuvent être marquées :

- soit par deux murs qui peuvent être équipés d'un luminaire, d'une boîte aux lettres et d'un interphone encastré dans le mur. L'enseigne de l'entreprise et le numéro de rue peuvent être fixés sur ces murs d'entrée.
- soit par une porte végétale composée d'arbres tiges et/ou de plantes arbustives.

La hauteur des portes ou portails sera en harmonie avec la hauteur des clôtures.

Enseignes et éclairage

Les enseignes ne devront pas être situées au dessus de l'égout du toit, et si elles sont lumineuses, leur éclairage sera fixe. Les néons aux couleurs agressives sont interdits. Les enseignes lumineuses de l'ensemble de la zone seront en harmonie.

Les matériels d'éclairage utilisés sur les parcelles privées seront en harmonie avec ceux de l'espace public.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée, afin de les fondre dans leur environnement.

ARTICLE II NAXA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte sera calculée en fonction de la SHON construite :

- bureaux : 1 place pour 25 m² de SHON,
- services : 3 places pour 50 m²,
- artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON,
- entrepôt distribution de moins de 5000 m² : 1 place pour 100 m² de SHON,
- entrepôt distribution de plus de 5000 m² : 1 place pour 200 m² de SHON,
- équipements publics : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

La règle applicable aux autres types de constructions est celle à laquelle la construction est le plus directement assimilable.

Dés espaces supplémentaires de stationnement des véhicules des visiteurs et des véhicules utilitaires seront exigés au regard des besoins de l'activité.

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces hors œuvre nette de chaque activité.

ARTICLE II NAXA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stockage de matériel non destiné à la vente sont interdites en bordure de voie publique et dans les marges latérales des parcelles.

Les marges latérales doivent être plantées de végétaux (haie, mail, alignement d'arbres, boisement) selon la taille de la parcelle.

Les aires de stationnement et les accès peuvent être traités en enrobé ou en stabilisé, ou en mélange de matériaux (pavé, béton désactivé). Il sera planté au minimum un arbre tige de taille (d'une essence qui aura une taille adulte entre 10 et 20 m au minimum), pour 4 places de stationnement.

Dans les marges de recul inconstructibles, sont autorisés :

- les mouvements de terrains (talus, remblais, ...), dans la mesure où ils permettent une intégration paysagère des constructions,
- les aires de stationnement, si elles sont d'une part situées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies actuelles ou projetées, et d'autre part constituées de stabilisé ou sol perméable.

Les haies végétales et les arbres repérés au plan doivent être maintenus : s'ils sont abattus pour des raisons naturelles, phytosanitaires ou suite à des catastrophes naturelles, ils seront remplacés par des essences de même nature choisies parmi des espèces indigènes locales.

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné, intégrant à la fois l'aménagement des espaces libres et l'aménagement des aires de stationnement et de manœuvre.

Les plantes seront choisies conformément aux prescriptions paysagères : les végétaux interdits sont les conifères en particulier thuya et cyprès en haie.

Le projet d'aménagement paysager de l'opération doit être joint au permis de construire ou à l'autorisation de lotir et comporter notamment :

- la végétalisation et la plantation des marges de reculement et de la voirie interne qui pourront comprendre en partie des places de stationnement,
- la prise en compte des paragraphes précédents.

Les espaces libres entre les façades et les voies publiques devront être aménagés en espaces verts et stationnement respectant le plan de composition d'ensemble du projet urbain et les prescriptions paysagères, et concomitamment à la construction.

Les aménagements liés à l'eau se feront conformément aux prescriptions paysagères du projet.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NAXA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section 2 - Conditions de l'occupation des sols, du présent chapitre.

ARTICLE II NAXA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.