

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NAX b

Caractère de la zone IINAXb

C'est une zone d'urbanisation future, actuellement non équipée, de compétence communautaire, destinée à recevoir un développement de l'urbanisation sous forme d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Elle correspond à la première phase du parc d'activités économiques du Val de Bourgogne.

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 un secteur affecté par le bruit (bande de 250 de part et d'autre de l'axe de la RN6 et de 300m de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon), dans lequel des mesures d'isolement acoustique sont imposés aux constructions.

Un sous-secteur II NAX b1 est défini le long de la voie ferrée PLM afin de permettre une densification plus importante.

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

Rappel

Des vestiges archéologiques ont été identifiés dans la zone et sont reportés sur un plan de localisation annexé au présent dossier du 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 le 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 de 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 suivants du Code de l'Urbanisme.

Article II NAX b 1 – Occupations et utilisations du sol admises

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

- qu'il y ait un projet d'ensemble concernant la totalité de la zone,
- que la construction projetée réserve 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 utilisation du sol ci-après :

Les lotissements à usage

- d'activités.

Les constructions à usage

- d'équipements collectifs.
- de commerce et d'artisanat.
- de bureaux et de services.
- industriel.
- d'entrepôts.
- de stationnement.

La réalisation des équipements d'infrastructures

Les installations et travaux divers

- Les aires de stationnement.
- Les exhaussements et affouillements du sol 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 destinés 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

les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone ; les annexes fonctionnelles des habitations doivent être intégrées au volume du bâti principal.

les installations classées

les installations classées nécessaires aux installations autorisées dans la zone et qui par leur nature ou leur fréquentation induite, ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

les murs

les murs de plus de 2 mètres de haut sont autorisés dans la mesure où ils sont indispensables à l'activité artisanale ou industrielle préexistante.

Article II NAXb 2 – Occupations et utilisation du sol interdites

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

les constructions à usage

- d'habitation sauf celles prévues à l'article II NAXb 1,

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 DES SOLS

Article II NAX b 3 – Accès et voirie

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil.

1 – Accès

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.

L'accès à cette zone se fera par extension de la voie de desserte du pôle d'activités économiques à vocation de transport logistique multimodal intercommunal situé en amont.

2 – Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de *6,5 mètres de largeur*.

Les voies publiques et privées doivent respecter des caractéristiques des voies 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 pour permettre aux usagers de faire demi-tour.

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

Article II NAXb 4 – Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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 et 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.

2.1 – Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales au réseau public sont interdites 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 NAX b 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article II NAX b 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions projetées doivent respecter :

- Un recul d'implantation de *10 m minimum compté depuis la limite de l'emprise de la RN6*,
- Un recul d'implantation de *5 m minimum compté depuis la limite d'emprise de la voie de desserte existante ou prévue*.

Pour le sous-secteur II NAX b1, les constructions projetées devront s'implanter avec un recul minimum de 10 m compté depuis la limite d'emprise de la voie de desserte existante ou prévue.

Ces règles ne s'appliquent 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 3 mètres au faitage.

Article II NAX b 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites de propriétés voisines

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 4 m minimum de la limite de propriété voisine, avec un recul minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction située au point le plus proche de la limite séparative.
- soit à 10 m. lorsque la parcelle voisine n'est pas classée en zone II NAX a ou II NAX b ou II NAX b1.

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

Ces règles ne s'appliquent 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 3 mètres au faitage.

Article II NAX b 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article II NAX b 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du tènement.

Pour le sous-secteur II NAX b1, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du tènement.

Ces règles ne s'appliquent 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 3 mètres au faitage.

Article II NAX b 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction, mesurée entre le point le plus bas de l'emprise du bâtiment depuis le niveau du terrain naturel et le point le plus haut du bâtiment est *limitée à 10 mètres*.

Pour le sous-secteur II NAX b1, la hauteur maximale de toute construction, mesurée entre le point le plus bas de l'emprise du bâtiment depuis le niveau du terrain naturel et le point le plus haut du bâtiment est limitée à 13 mètres.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs d'énergie solaire), ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale ; une excroissance correspondant à 10% de la hauteur maximale définie ci-dessus est admise.

Article II NAX b 11 - Aspect extérieur

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, 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 fonctionnel de l'activité artisanale, industrielle ou commerciale ; elles seront réalisées afin de former 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 au site est interdit.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergie renouvelable, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants (en façade et en toiture), en matière d'aspect et de techniques de constructions, est admis ; ces matériaux ou éléments techniques particuliers devront être intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

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 pan 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, etc ...).

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.

Dans le cas où des clôtures seraient 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 2,00 m. *Elles seront doublées d'une haie côté espace public.*
- en limite séparative, les clôtures seront constituées de grillage rigide de couleur unique standard vert foncé et d'une hauteur maximum de 2,00 m. *Elles pourront être doublées d'une haie.*
- la hauteur des clôtures peut 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 encastrés 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.

Aspect des ouvrages techniques

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 NAX b 12 – Stationnement des véhicules

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 et industrie : 1 place pour 50 m2 de SHON
- entrepôt à usage exclusif de logistique et de stockage industriel pur en dessous de 5000m2 : 1 place pour 200 m2 de SHON
- entrepôt à usage exclusif de logistique et de stockage industriel pur entre 5000 m2 et 10000 m2 : 1 place pour 300 m2 de SHON
- entrepôt à usage exclusif de logistique et de stockage industriel pur au-dessous de 10 000 m2 : 1 place pour 400 m2 de SHON
- entrepôt distribution de moins de 5 000 m2 : 1 place pour 100 m2 de SHON
- entrepôt distribution de plus de 5 000 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.

Des espaces supplémentaires nécessaires au 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 NAX b 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

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, de stockage et de manœuvre.

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 prise en compte des paragraphes suivants.

Les aménagements liés à l'eau se feront conformément *aux recommandations paysagères du projet urbain figurant à l'additif n°2 du rapport de présentation.*

Aménagement des marges de recul le long des voies publiques existantes ou projetée

La marge de recul le long de la RN6 doit être paysagée : surface enherbée et alignement d'arbres de haute tige ; les aires de stationnement et les aires de stockage sont interdites.

Dans les autres marges de recul, sont autorisées :

- les aires de stationnement, si elles sont constituées de stabilisé ou matériaux perméables.
- les aires de stockage, s'il s'agit de matériel destiné à la vente.

Aménagement des marges de recul latérales

Dans les marges de recul latérales, sont autorisées :

- les aires de stockage, s'il s'agit de matériel destiné à la vente.

Toutefois, les aires de stockage de matériel non destiné à la vente sont tolérées dans les marges latérales des parcelles ayant une limite commune avec l'emprise RN6.

Aménagement des aires de stationnement et des accès

Les aires de stationnement et les accès peuvent être traités en enrobé ou en stabilisé ou en mélange de matériaux (pavé, béton désactivé).

Plantations

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.

Les plantes seront choisies conformément *aux recommandations paysagères du projet urbain figurant à l'additif n°2 du rapport de présentation* ; les végétaux interdits sont les conifères, en particulier thuyas et cyprès en haie.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II NAX b 14 - Coefficient d'occupation des sols

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 NAX b 15 - Dépassement du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.