

Envoyé en préfecture le 22/10/2024

Reçu en préfecture le 22/10/2024

Publié le

ID : 021-200000925-20241017-17_10_2024_04-DE



ZAE DE LA CORVÉE AUX MOINES II - AISEREY

Règlement -(projet)

Version septembre 2024

REGLEMENT DE LOTISSEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA CORVEE AUX MOINES II À AISEREY

- I. Il est rappelé que les dispositions thématiques qui figurent dans le Plan Local d'Urbanisme, sur les documents graphiques et dans le chapitre 2 du règlement s'ajoutent à la réglementation de la zone UXb du PLU de la commune d'AISEREY, et aux dispositions du présent règlement.
- II. Le présent Règlement a vocation à s'appliquer aux parcelles situées sur le site de l'extension de la ZAE de la Corvée aux Moines, désignée Corvée aux Moines II.
- III. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une parcelle vendue par la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise pour une activité artisanale, commerciale ou industrielle.
- IV. Il doit être visé dans tout acte translatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat (ou précontrat) de vente.

I. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

La vocation du terrain est strictement économique, et sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article suivant, comme les logements (individuels ou collectifs) piscines (enterrées ou non), les blocs ou bandes de garages séparés des locaux principaux, les sous-sols, les campings.

II. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

- Les bureaux, commerces, artisanats, industries,
- Les entrepôts s'ils sont le complément d'une activité située sur la propriété,
- Les aires de stationnement, de véhicules à l'exception des caravanes, et constructions alternatives (Tiny house, mobil homes, camping-cars, etc...),
- Les aires de stationnement non souterraines, à condition :
 - De ne pas remblayer,
 - De ne pas accentuer l'écoulement des eaux,
- Les activités et occupations de sol admises devront être peu consommatrices en eau.

III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- Sortants de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrants de manœuvrer en dehors de la chaussée publique.

L'accès (portail) aura une largeur minimum de 4 m et maximum de 7 m.

Il ne pourra y avoir qu'un seul accès.

IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

I. RESEAU D'EAU POTABLE :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau public.

Lorsque le réseau collectif est insuffisant pour assurer la défense incendie spécifique de l'activité économique à construire, un réservoir d'eau correctement dimensionné doit permettre d'assurer cette défense. La réalisation de ce réservoir sera à la charge du pétitionnaire.

II. ASSAINISSEMENT :

Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées et les eaux pluviales.

Les eaux usées

Un terrain, pour recevoir une construction ou installation nouvelle, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Seules les eaux usées domestiques doivent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles doivent être épurées par un dispositif propre.

Les eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie de desserte.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures, par un dispositif approprié.

Les eaux pluviales de toitures doivent être stockées et utilisées à des fins non sanitaires.

Les eaux pluviales, après traitement, doivent être infiltrées sur le terrain, et si nécessaire, faire l'objet d'une rétention et d'un pré-traitement.

Les ouvrages seront dimensionnés conformément aux prescriptions du SAGE de la Vouge.

Le lotissement est inclus dans le périmètre de protection éloignée du captage du Puits de la Racle, les projets de constructions devront respecter les prescriptions de l'arrêté et une hauteur minimale de 1m devra être respectée entre le fond des dispositifs d'infiltration et le niveau des plus hautes eaux de la nappe.

V. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 4 m de l'alignement de la voie.

Dans la mesure du possible, les bâtiments principaux seront orientés parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte et à la route départementale.

Aucune construction ne sera réalisée dans les 15 premiers mètres vis-à-vis de la route départementale, une marge de recul est indiquée sur le plan de composition d'ensemble.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait obligatoire d'au moins 4 m des limites séparatives, à l'exception des lots situés sous la ligne HTA aérienne si elle est conservée.

Les installations soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne pourront se situer à moins de 100 m des limites avec les zones classées U du Plan Local d'Urbanisme.

VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions non contigües, la distance minimale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 m.

IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

X. HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale ne doit pas excéder 12 m.

XI. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I. FAÇADES ET TOITURES DE CONSTRUCTIONS

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment, à l'exception des lots donnant sur la RD, les façades principales feront face à la voie du lotissement.

Les locaux accessoires ou liés au fonctionnement des bâtiments (notamment les cuves, citernes et compresseurs...), s'ils sont extérieurs, doivent être traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment principal, et leur visibilité devra être masquée de la voirie.

II. CLOTURES

Leur hauteur n'excèdera pas 2 m.

- Clôtures sur domaine public :
Elles seront constituées d'un grillage rigide vert doublé ou non d'une haie arbustive, composée d'essences locales.
- Clôtures sur limite séparative :
Elles seront constituées d'un grillage rigide vert doublé d'une haie arbustive, composée d'essences locales.

III. LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les abords des constructions doivent être exclusivement traités en zones propres et organisés en stationnement ou en espaces verts.

Lorsque l'activité économique induit des dépôts aériens (matériaux, bennes, produits de fabrication, citernes, cuves...), ces installations aériennes doivent être ceintes d'une haie dont la hauteur est supérieure aux installations à dissimuler.

Les zones de stockage seront réalisées à l'arrière du bâtiment.

XII. OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les espaces voués au stationnement devront être perméables.

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre d'emplacement à réaliser sera coordonné avec le type d'activité, toutefois les surfaces affectées au stationnement des véhicules devront être au moins égales à 10 % de la superficie du terrain.

En cas de création d'aires de stationnement, 1/3 de l'espace consacré sera aménagé en espaces non imperméabilisés (par exemple pavés à joints enherbés, dalles enherbées, etc...).

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être créé quatre emplacements de vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

XIII. OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les aires de dépôt et de stockage ainsi que les aires de stationnement des poids lourds et véhicules utilitaires situées sur les parcelles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'aménagement de la zone devra prévoir 20 % d'espaces de pleine terre a minima.

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Une haie bocagère est imposée sur les lots donnant sur les terres agricoles au Nord. Elle sera composée d'un mélange d'essences champêtres type cornouiller sanguin, noisetier, groseiller à fleurs, viorne lantane, troène d'Europe, lilas, fusain d'Europe, églantier, aubépine.

Pour les lots limitrophes du lot B (alignement le long de la RD 968) il est imposé, en limite de ce lot, la création d'une frange arbustive de 4m de large minimum engazonnée et plantée d'au minimum un arbuste pour 20 m² de type charme commun, cornouiller sanguin, noisetier, groseiller à fleurs, viorne lantane, troène d'Europe, lilas, fusain d'Europe, églantier, aubépine.