

DEMANDE D'ENREGISTREMENT

PROJET ENTREPOT STOCKAGE A FRAGNES - LA - LOYERE (71)



**COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES
AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME**

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



AGENCE AUVERGNE RHONE-ALPES

1 Rue de la Logistique

42000 SAINT ETIENNE

☎ : 04 72 21 85 85

Intervenant SOCOTEC	Delphine AUDRAS Tel : 06 10 81 21 65 delphine.audras@socotec.com	Cheffe de projet
Intervenant SOCOTEC	Lucie BARAN Tel : 07 88 99 05 82 lucie.baran@socotec.com	Chargée d'affaires Etudes et Conseils

Date d'édition	Référence du rapport (chrono)	Nature de la révision	Rapport rédigé par	Rapport supervisé par
22/12/22	EL7P222822	Rapport initial	Lucie BARAN	AUDRAS Delphine

La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.

SOMMAIRE

1	LOCALISATION DU SITE	2
2	COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME	4
2.1	COMPATIBILITE AVEC L'OAP	4
2.2	COMPATIBILITE AVEC LA ZONE UX.....	5
3	SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES	20
3.1	LES RISQUES	21
3.1.1	Risques naturels :	21
3.1.2	Risques technologiques :	22
4	LOI ENERGIE ET CLIMAT	22

Table des figures

FIGURE 1 : VUE AERIENNE DU SITE	2
FIGURE 2 : PARCELLE CADASTRALE DU SITE	3
FIGURE 3 : EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE PLUI GRAND CHALON	5
FIGURE 4 : EXTRAIT DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	20
FIGURE 5 : RISQUE INONDATION DE LA PARCELLE DU PROJET	21
FIGURE 6 : RISQUE D'EXPOSITION A L'ARGILE DE LA PARCELLE DU PROJET	21

Table des tableaux

TABLEAU 1 : REFERENCE CADASTRALE DU PROJET	3
TABLEAU 2 : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT DU PLU ZONE UX.....	6

Table des annexes

ANNEXE 1 : REGLEMENT OAP SECTORIELLES - PLUI GRAND CHALON	
ANNEXE 2 : REGLEMENT DU PLUI GRAND CHALON – ZONE UXM	
ANNEXE 3 : NOTICE PAYSAGERE DU PC	

Le projet est implanté sur la commune de Fragnes La Loyère (71) sur la référence cadastrale suivante :

Tableau 1 : Référence cadastrale du projet

Préfixe	Section	N°	Adresse	Surface de la parcelle	Emprise du site sur la parcelle	Emprise des constructions (bâti)
265	AH	103	CROIX DE BELLE VERGE 71530 FRAGNES LA LOYERE	62 917 m ²	62 917 m ²	19 868 m ²

La surface d'emprise du site sera de **62 917 m²**.

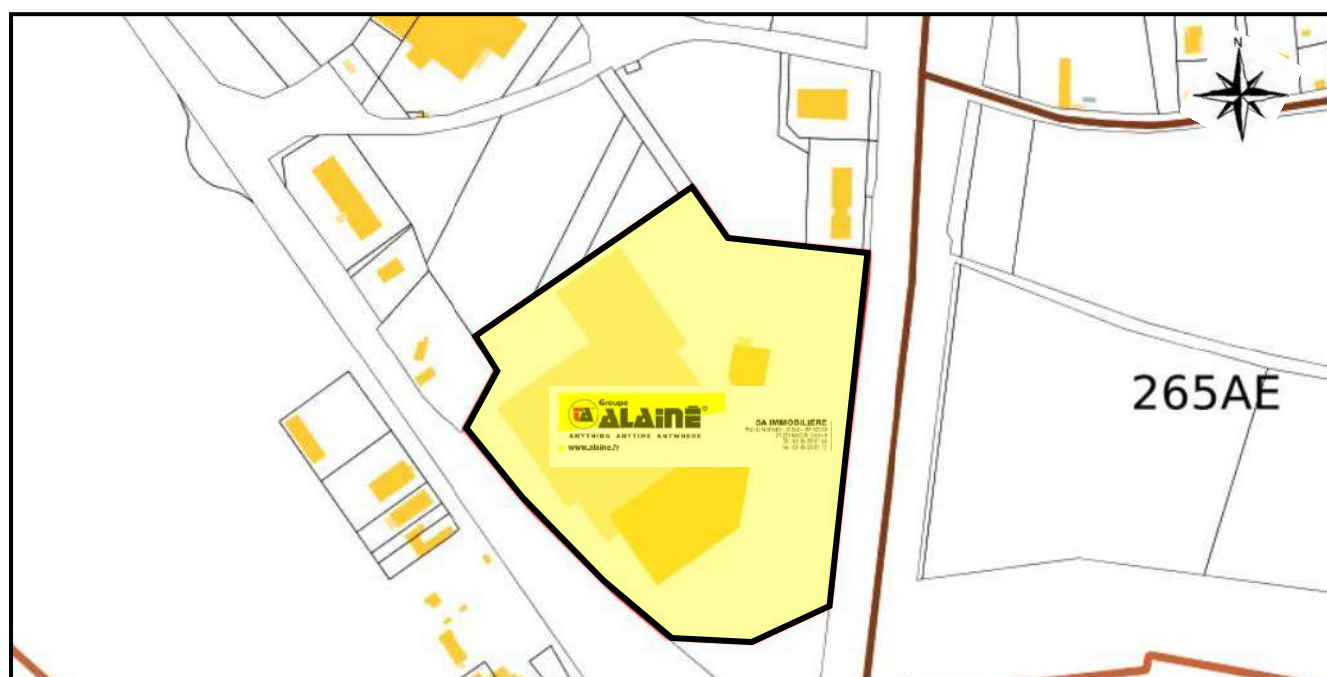


Figure 2 : Parcelle cadastrale du site

2 COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le secteur concerné fait partie de la **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Parc d'activités LA LOYERE »**.

La commune de Fragnes La Loyère (71) est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Chalon, approuvé le 18 Octobre 2018. Le Grand Chalon a lancé la **révision générale** de son PLUi en février 2019. Fruit de plus de 3 ans de travail partenarial et concerté, le PLUi révisé a été approuvé le **25 octobre 2022** et est entré en vigueur le **4 décembre 2022**.

Au titre des documents d'urbanisme, le projet se situe en :

- Zone classée UXm
- Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Zone d'aménagement concerté – ZAC parc d'Activités LA LOYERE
- Périmètre de droit de préemption urbain

2.1 Compatibilité avec l'OAP

Le secteur du projet se situe dans un périmètre comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définit les conditions d'urbanisation de cette zone et s'impose en terme de compatibilité.

Au titre des OAP, le projet se situe dans une **zone hors des centralités et des zones commerciales**. Il s'agit des secteurs résidentiels, d'activités, agricoles ou naturels, qui **n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux développements commerciaux**.

Au sein des OAP prévus dans le PLUi, les **principes retenus dans la zone hors des centralités et des zones commerciales (en annexe 1)** sont les suivants :

- Les nouvelles créations de commerce ne peuvent pas dépasser 300 m² de surface de vente.
- Les commerces existants de plus de 300 m² de surface de vente peuvent bénéficier d'une extension limitée, détaillée dans le tableau ci-dessous

Règles cumulatives	Surface de vente initiale			
	300 – 999 m ²	1 000 – 2 499 m ²	2 500 – 3 999 m ²	4 000 m ² et plus
Surface de vente existante	300 – 999 m ²	1 000 – 2 499 m ²	2 500 – 3 999 m ²	4 000 m ² et plus
Surface de vente maximale de l'extension	300 m ²	600 m ²	800 m ²	1 000 m ²
% maximal d'extension	50%	30%	25%	20%

Les activités projetées par le projet correspondent à des **activités de logistique** et ne créent donc pas de surface de vente.

➤ **Il est donc à considérer que le projet est en adéquation avec les OAP du PLUi du Grand Chalon.**

2.2 Compatibilité avec la zone UX

Le projet se situe en **zone classée UX**. La zone urbaine d'activités UX correspond aux **zones d'activités économiques existantes du territoire**. Elles ont vocation à accueillir notamment les activités qui ne peuvent plus se maintenir dans les autres zones urbanisées des communes. Le projet se situe plus précisément en **zone UXm**, il s'agit d'une **zone d'activités mixtes**.

Le règlement du PLUi est disponible en **Annexe 2** de ce document.

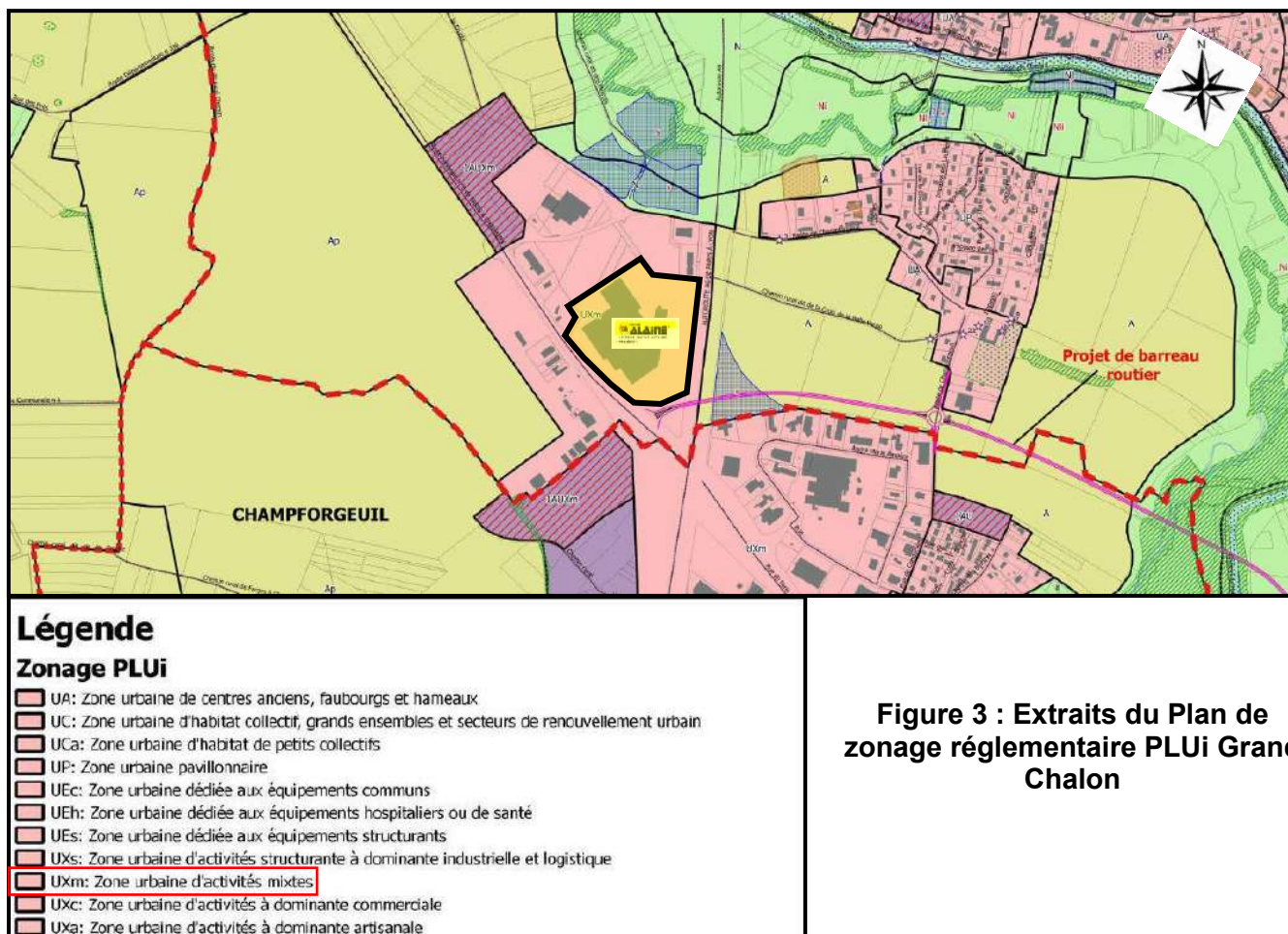


Figure 3 : Extraits du Plan de zonage réglementaire PLUi Grand Chalons

Annexe 2 : Règlement du PLUi Grand Chalons – Zone UXm

Les articles du PLUi applicables au projet sont présentés dans les tableaux ci-après:

➤ **Dispositions applicables à la zone UX :**

A noter que seuls les éléments d'articles concernés par le projet ont été pris en compte dans le tableau ci-dessous.

Tableau 2 : Compatibilité du projet avec le règlement du PLU zone UX

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
<p>UX 1 – Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits</p>	<p>« Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière, bureau, centre de congrès et d'exposition dans les zones UXs ; - Entrepôt, exploitation agricole et forestière, industrie, en zones UXc ; - Habitation, sauf celles admises à l'article UX2 ; - Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> o des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ; o des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés o des équipements sportifs ; o des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; o des installations et aménagements nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, en zones UXc et UXa, à l'exception de celles liées à une activité existante déjà enregistrée ou autorisée au titre des ICPE et situées sur la même unité foncière ;</p> <p>L'installation de centrale photovoltaïque au sol, à l'exception de terrains présentant des contraintes excessives pour un usage lié à la vocation économique de la zone</p>	<p>➤ Le site est implanté en zone UXm pour laquelle les ICPE soumises à enregistrement ou autorisation sont admises.</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Eléments concernant le projet
	<p><i>Les panneaux solaires photovoltaïques sont admis posés au sol uniquement s'il cela est justifié par une impossibilité technique de les implanter sur les constructions ou en ombrières photovoltaïques des aires de stationnement</i></p>	<p>➤ Les panneaux solaires seront installés en toiture de l'entrepôt.</p>
	<p><i>Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. »</i></p>	<p>➤ Non concerné – le site exploitera une activité de transports et de logistique</p>
<p>UX 3 – Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>« Non réglementée par le présent règlement. »</p>	<p>/</p>
<p>UX 4 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques</p>	<p>« Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, si l'implantation ne génère aucune difficulté en matière de sécurité ; • soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue. <p>Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.</p> <p>Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics. »</p>	<p>➤ L'entrepôt se situe à plus de 25 m par rapport à l'alignement des voies publiques.</p>
<p>UX 5 – Implantation des constructions</p>	<p>« Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative, sauf si l'unité foncière voisine est à vocation résidentielle ou d'équipements ; 	<p>➤ L'entrepôt se situe à plus de 25 m par rapport aux limites séparatives et est donc suffisamment en retrait.</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
<p>par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> • soit en retrait. <p><i>Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 5 mètres.</i></p> <p><i>Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.</i></p> <p><i>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou services publics et aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »</i></p>	
<p>UX 6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>« Non réglementée par le présent règlement. »</p>	<p>/</p>
<p>UX 7 – Emprise au sol des constructions</p>	<p>« Non réglementée par le présent règlement, à l'exception de la zone UXs à Varennes-le-Grand (zone d'activité Les Mouilles) où l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière. »</p>	<p>➤ Non concerné – le projet ne se situe pas dans la zone UXs à Varennes-le-Grand.</p>
<p>UX 8 – Hauteur maximale des constructions</p>	<p>« En zones UXm, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, à l'exception des zones d'activités de SaôneOr, Actisud, du Port Nord, du Port Sud et de la zone Sud, où la hauteur maximale n'est pas réglementée. (...) »</p>	<p><i>La hauteur de l'acrotère sera de 13,43 m</i></p> <p>L'analyse comparative des hauteurs bâtiments suivant le PLU et les besoins du projet est établie dans le tableau ci-dessous :</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet															
	<p><i>Les cheminées et autres ouvrages techniques sont exclus du calcul de la hauteur.</i></p> <p><i>Une hauteur supérieure peut être acceptée, s'il est démontré que cette hauteur est nécessaire à l'activité à implanter, sous réserve de ne pas porter atteinte aux intérêts paysagers locaux. »</i></p>	<table border="1" data-bbox="1310 188 2078 311"> <thead> <tr> <th>LIBELLE</th> <th>PLU</th> <th>PROJET</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrain naturel</td> <td>187.00 NGF</td> <td>187.70 NGF</td> </tr> <tr> <td>Hauteur construction</td> <td>13.00 m</td> <td>13.43 m</td> </tr> <tr> <td>Altimétrie acrotère bureau</td> <td>200.00 m</td> <td>201.13 m</td> </tr> <tr> <td>Delta hauteur construction</td> <td></td> <td>1.15 m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>La hauteur du projet supérieur de 1,15m est motivée par deux points :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les mouvements de terres en autonomie complète sur la parcelle</i> - <i>Les besoins de stockage de la Sci 5a Immobilière</i> <p><i>La justification est jointe en annexe 1 de ce document.</i></p> <p>A3 – Notice architecturale PC</p>	LIBELLE	PLU	PROJET	Terrain naturel	187.00 NGF	187.70 NGF	Hauteur construction	13.00 m	13.43 m	Altimétrie acrotère bureau	200.00 m	201.13 m	Delta hauteur construction		1.15 m
LIBELLE	PLU	PROJET															
Terrain naturel	187.00 NGF	187.70 NGF															
Hauteur construction	13.00 m	13.43 m															
Altimétrie acrotère bureau	200.00 m	201.13 m															
Delta hauteur construction		1.15 m															
<p>UX 9 – Aspect extérieur des constructions</p>	<p><i>« L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.</i></p> <p><i>Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible (se référer aux dispositions générales – la construction dans la pente).</i></p> <p><u>Les façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les coloris blanc pur et gris ciment sont interdits ;</i> - <i>Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit ;</i> - <i>Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti, de teinte sombre ;</i> - <i>Le bois est autorisé : teinte naturelle, huilé ou peint.</i> 	<p>Le parti architectural est dicté par une volonté de réaliser des bâtiments à la volumétrie la plus simple possible, notamment pour la partie logistique, tout en respectant les prescriptions du PLU. Les coloris sont dans des teintes de gris allant du clair au sombre avec un bardage horizontal présentant plusieurs variations de teinte de façon aléatoire. C'est une représentation type des différents sites du groupe Alainé, et fait partie de sa charte graphique qu'il est important de conserver car image essentielle de la reconnaissance de la société.</p> <p>Les façades, peu visibles, situées sur l'arrière seront traitées en bardage gris clair, pour une intégration plus discrète dans le site.</p>															

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
	<p><u>Les équipements techniques :</u></p> <p><i>L'installation d'un bloc de climatisation, d'une pompe à chaleur ou d'un système de ventilation (extracteurs...) en limite d'une zone résidentielle est admise sous réserve du respect strict des normes sonores françaises en vigueur.</i></p> <p><i>L'installation sera privilégiée au sol et à distance des baies des habitations voisines. Des mesures d'atténuation du bruit sont possibles, ainsi qu'un habillage, lorsque le dispositif est visible depuis la voie publique. »</i></p>	<p>Les équipements techniques seront dissimulés dans des locaux techniques spécifiques. Seuls les équipements techniques des bureaux seront installés en toiture des locaux techniques mais masqués par les bureaux qui seront plus haut vu depuis l'autoroute.</p>
<p>UX 10 – Aires de stationnement des véhicules</p>	<p>« Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.</p> <p><i>Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.</i></p> <p><i>Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, lors de la conception de l'offre de stationnement pour les voitures, il conviendra de rechercher un « foisonnement » d'une partie des places de stationnement (les mêmes places servent à différents usages au cours de la journée) afin de limiter la consommation d'espace.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les aires extérieures comprendront : <ul style="list-style-type: none"> ○ deux zones de stationnement de VL ○ une zone de stationnement de véhicules PL ○ une zone tampon de mise en attente des véhicules PL ➤ Les aires de stationnement sont entièrement contenues au sein des limites de propriété du site. ➤ Les aires de stationnement sont suffisamment proportionnées pour répondre aux besoins de l'installation.

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet								
	<p><i>Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :</i></p> <table border="1" data-bbox="443 236 1279 898"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 236 607 284">Destination</th> <th data-bbox="607 236 1279 284">Obligations minimales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="443 284 607 464">Commerces et activités de service</td> <td data-bbox="607 284 1279 464"> 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente. 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de salle de restaurant. 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 464 607 699">Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</td> <td data-bbox="607 464 1279 699"> 2 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher pour les constructions de bureaux et 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher pour les constructions de bureaux situées dans l'aire d'influence de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne dite le Flash à Chalon-sur-Saône). L'offre de stationnement des entrepôts est à dimensionner en tenant compte des besoins générés par l'activité (stationnement personnels et visiteurs). </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 699 607 898">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td data-bbox="607 699 1279 898"> 1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé. Pour les équipements et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité et de la desserte par les transports en commun. </td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Voir également les dispositions applicables à toutes les zones.</i></p> <p><u>Stationnement des cycles :</u> <i>Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones. »</i></p>	Destination	Obligations minimales	Commerces et activités de service	1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher affectée à la surface de vente. 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m ² de salle de restaurant. 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux et 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux situées dans l'aire d'influence de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne dite le Flash à Chalon-sur-Saône). L'offre de stationnement des entrepôts est à dimensionner en tenant compte des besoins générés par l'activité (stationnement personnels et visiteurs).	Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé. Pour les équipements et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité et de la desserte par les transports en commun.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les bureaux ont une surface de plancher de 385 m², compte tenu des obligations minimales du PLU, l'aire de stationnement doit contenir a minima 16 places. Le site dispose de 2 aires de stationnement de 56 places et de 42 places. Il est donc à considérer que les aires de stationnement du site respectent ces obligations minimales. ➤ L'offre de stationnement de l'entrepôt a été suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins de son activité.
Destination	Obligations minimales									
Commerces et activités de service	1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher affectée à la surface de vente. 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m ² de salle de restaurant. 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.									
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux et 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux situées dans l'aire d'influence de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne dite le Flash à Chalon-sur-Saône). L'offre de stationnement des entrepôts est à dimensionner en tenant compte des besoins générés par l'activité (stationnement personnels et visiteurs).									
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé. Pour les équipements et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité et de la desserte par les transports en commun.									
<p>UX 11 – Espaces libres, aires de jeux et plantations</p>	<p><i>« Dispositions concernant les plantations existantes :</i></p> <p><i>L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.</i></p>									

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
	<p><u>Espaces verts à créer :</u></p> <p><i>Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers ou d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 200 m² d'espace vert, Toutefois, il ne peut être exigé la plantation de plus de 10 arbres au titre du présent règlement (...)</i></p> <p><i>Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière, à l'exception de la zone UXs à Varennes-le-Grand (zone d'activité Les Mouilles) où cette obligation est de 25%. Cela comprend notamment les aires de stationnement non imperméabilisées.</i></p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ; - aux constructions annexes et extensions mesurées des constructions existantes. <p><u>Aires de stationnement :</u></p> <p><i>Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, sans qu'ils soient nécessairement répartis régulièrement entre les places de stationnement.</i></p> <p><i>Les aires de stationnement extérieures seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal</i></p>	<p>L'aspect paysager du projet est une composante importante du projet, au-delà du simple respect des règles du PLU. La surface d'espace vert est ainsi plus importante que la situation actuelle avec + 55% d'espace planté soit environ 13 300 m². Environ 21,38% de la parcelle est ainsi traitée en espaces verts soit supérieure à la demande du PLU.</p> <p>Le projet présente ainsi 73 arbres vis-à-vis du stationnement pour un nombre exigé de 42 arbres, sans comptabiliser l'ensemble des petits arbustes et massifs qui seront aménagés au droit du parvis de l'entrée ainsi que sur le merlon situé à l'ouest de la parcelle en limite de propriété.</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Éléments concernant le projet
	<p><i>complémentaire devra être proposé: haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.</i></p> <p><i>Cette règle ne s'applique en cas de mise en place d'ombrières photovoltaïques. »</i></p>	
<p>UX 12 – Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>« La valorisation de la surface de toiture est encouragée, particulièrement pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² : toiture végétalisée, installation de panneaux photovoltaïques, etc. »</p>	<p>➤ Le projet prévoit l'installation des panneaux photovoltaïques à hauteur minimale de 30 % de la surface de toiture.</p>
<p>UX 13 – Accès et voirie</p>	<p>«<u>Accès</u> : Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones :</p> <p><i>Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.</i></p> <p><i>La voirie permettant d'accéder à l'unité foncière doit avoir une structure adaptée à la circulation régulière des véhicules.</i></p> <p><i>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères ;</i> - <i>être aménagés en fonction de l'importance (nature et intensité) du trafic desdites voies afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la voie de desserte.</i> - <i>le cas échéant, respecter le règlement de voirie applicable, établi par le gestionnaire de la voie.</i> 	<p>➤ Le projet sera desservi par un accès suffisamment dimensionné pour garantir l'intervention des secours, la protection des piétons ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>➤ Le projet sera desservi par une voie engin dont les caractéristiques respecteront les prescriptions de l'arrêté du 11 avril 2017 relatif à la rubrique 1510.</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Eléments concernant le projet
	<p><i>Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</i></p> <p><u><i>Voiries publiques et privées :</i></u></p> <p><i>Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones :</i></p> <p><i>Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</i></p> <p><i>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</i></p> <p><i>Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.</i></p> <p><i>Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. Elles seront uniquement autorisées dans les cas suivants :</i></p>	<p>➤ Le projet sera desservi par une voie respectant les présentes dispositions.</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Eléments concernant le projet
	<p>- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ; - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux. »</p>	
<p>UX 14 – Desserte par les réseaux et gestion des déchets</p>	<p>« <u>Eau potable</u> :</p> <p>Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones :</p> <p>L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il la dessert et dans la limite des capacités des installations, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les installations présentant un risque de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.</p> <p><u>Eaux usées</u> :</p> <p>Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones :</p> <p>Le branchement sur le réseau collectif existant des eaux usées domestiques est obligatoire. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du Grand Chalon.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> :</p> <p>Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones :</p> <p>Toute construction ou opération d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire ses rejets d'eaux pluviales vers le réseau public ou les exutoires existants (fossés, ruisseaux, canaux...) et si, possible, conserver les eaux pluviales sur la parcelle.</p> <p>Le raccordement des constructions au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est admis que de manière dérogatoire sous réserve</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'alimentation en eau du projet sera assurée par le réseau public de la commune. ➤ Les eaux usées sanitaires seront rejetées dans le réseau d'assainissement de la commune ➤ Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées seront traitées au moyen d'un séparateur hydrocarbure avant rejet dans le réseau de la commune. ➤ Mise en place bassin étanché permettant tamponnement des eaux pluviales. Les eaux pluviales susceptibles d'être

Article du PLU	Intitulé de l'article	Eléments concernant le projet
	<p><i>d'une autorisation expresse du Grand Chalons. La demande de raccordement de ces eaux ne pourra être acceptée que si le demandeur démontre formellement l'impossibilité technique de gestion à la parcelle et si celle-ci respecte les prescriptions techniques imposées par le Grand Chalons.</i></p> <p><i>La récupération des eaux de pluie et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit respecter la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008).</i></p> <p><u>Réseaux secs :</u></p> <p><i>Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones :</i></p> <p><i>Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.</i></p> <p><i>Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire ou d'aménager.</i></p> <p><u>Déchets :</u></p> <p><i>Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones :</i></p> <p><i>Pour toute construction neuve à usage d'habitation regroupant au minimum deux logements, des locaux de stockage des déchets ou des aires de stockage des bacs doivent être aménagés en fonction de la capacité d'accueil de la construction. »</i></p>	<p>polluées seront traitées au moyen d'un séparateur hydrocarbure avant rejet dans le réseau de la commune</p> <p>Il n'est pas prévu à ce jour un recyclage des eaux de pluies pour un usage interne au site.</p> <p>➤ Le raccordement aux réseaux électriques se fera par voie souterraine.</p>

Article du PLU	Intitulé de l'article	Eléments concernant le projet
		➤ Non concerné – le projet ne consiste pas en l'implantation de construction à usage d'habitation
<u>UX 15</u> – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	<i>« Toute construction neuve devra rendre possible le raccordement au réseau de Très Haut Débit, en prévoyant les réservations nécessaires jusqu'en limite du domaine public. »</i>	Sera conforme

3 SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

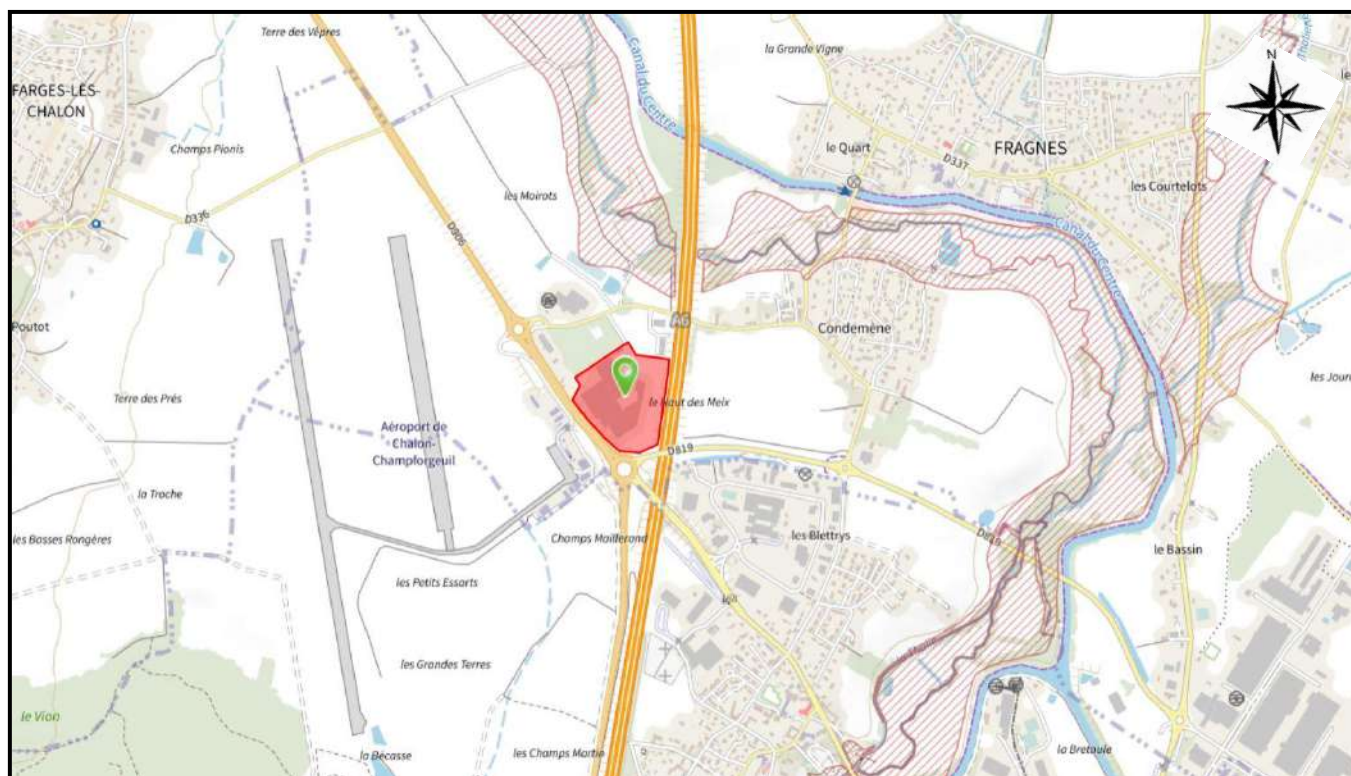


Figure 4 : Extrait du Plan des servitudes d'utilité publique

- La parcelle accueillant le projet n'est pas soumise à des servitudes d'utilités publiques.

3.1 Les risques

3.1.1 Risques naturels :

3.1.1.1 Risque Inondation



Figure 5 : Risque inondation de la parcelle du projet

3.1.1.2 Risque exposition Argile

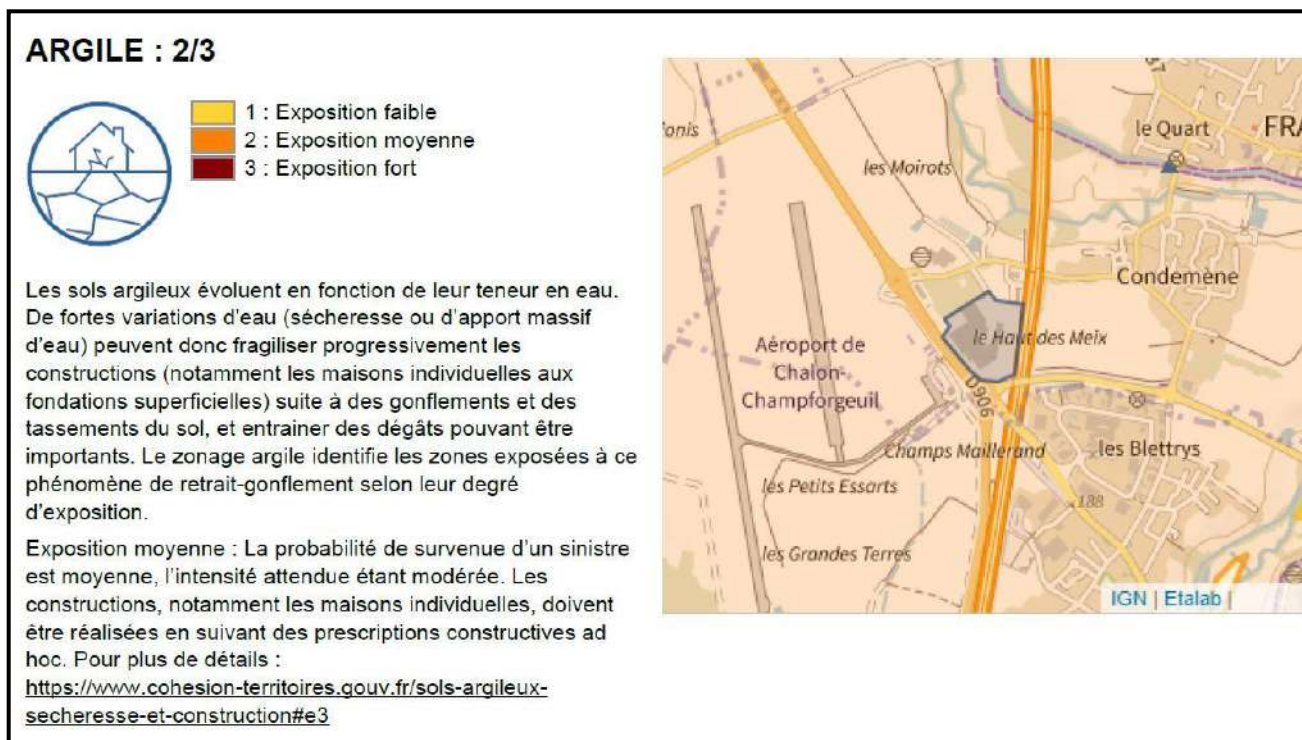


Figure 6 : Risque d'exposition à l'argile de la parcelle du projet

3.1.2 Risques technologiques :

La commune de Fragnes La Loyère ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques. En conséquence, le projet n'est donc pas implanté dans des zones d'aléa.

4 LOI ENERGIE ET CLIMAT

L'article 47 de la loi Energie-Climat du 8 novembre 2019 soumet une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à l'obligation, entre autres, d'installer un système de production d'énergie renouvelable, si :

- Il s'agit d'une **nouvelle construction** (la loi n'est pas rétroactive)
- Celle-ci nécessite l'obtention d'un **permis de construire**
- Qu'elle soit **soumise ou non à une autorisation d'exploitation commerciale**
- Il s'agit d'une ICPE construite au sein d'un bâtiment dont **l'emprise au sol est supérieure à 1000m²** (épaisseurs des murs, structures annexes mais également aires de stationnement comprises)

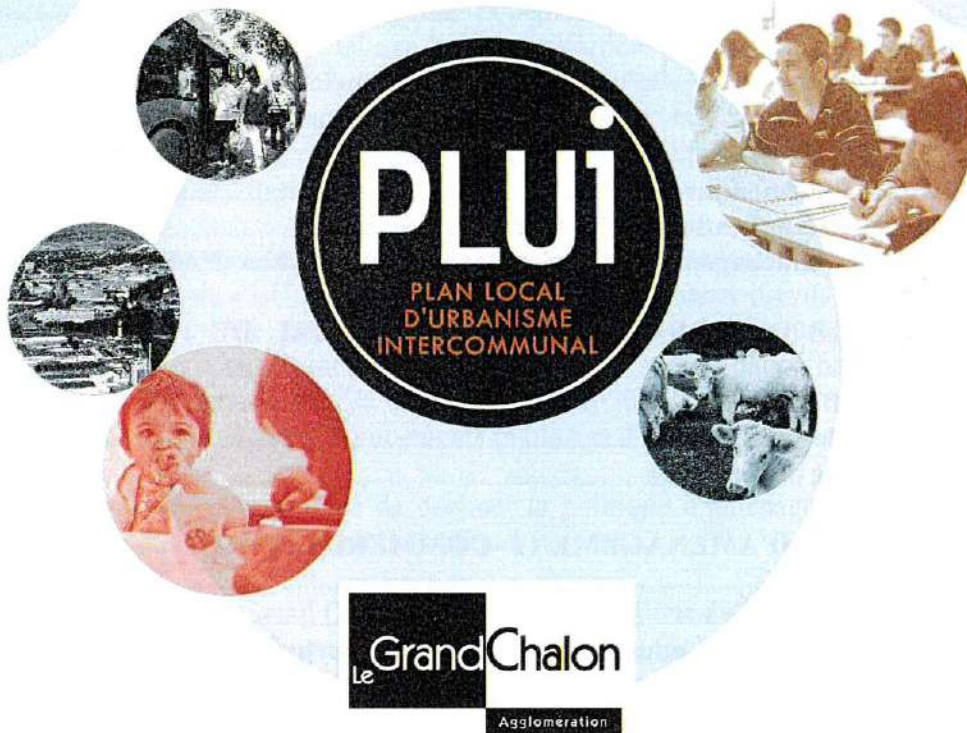
Cette obligation impose l'intégration de procédé de production d'énergies renouvelables. En conséquence, il faudra équiper **30% de la surface de la toiture du bâtiment** en faveur de l'environnement avec par exemple, une **installation photovoltaïque en toiture** d'entreprise ou de bâtiment. Il est également possible de procéder à l'installation **d'ombrières photovoltaïques** sur les aires de stationnement (en accord avec l'**article L111-18-1 du code de l'Urbanisme** actuellement en vigueur).

Conformément à la loi climat-énergie, le projet prévoit l'installation **des panneaux photovoltaïques** à hauteur minimale de 30 % de la surface de toiture. Ces équipements respecteront la section V de l'arrêté du 4 octobre 2010.

➤ **Il est donc à noter que le projet est conforme aux dispositions de la Loi Energie et Climat.**

ANNEXE 1


DESSINONS
NOTRE
TERRITOIRE



Révision du PLUi
Dossier d'approbation

**6 – Orientations d'aménagement et de
programmation (OAP)**

6- A OAP commerce

Elaboration du PLUi du Grand Chalon approuvée le 18 octobre 2018	
Vu pour être annexé à notre délibération de ce jour, le Président,  Sébastien MARTIN	Révision du PLUi : Document approuvé le : 25 OCT. 2022

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE	3
1.1 Le cadre réglementaire	3
1.2 Le champ d'application de l'OAP commerce	3
1.3 Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi	3
2. LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DU PLUI DU GRAND CHALON	5
2.1 Les objectifs retenus	5
2.2 Eléments de définition	5
2.3 La typologie de territoire	5
3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL PAR TYPOLOGIE DE TERRITOIRE	7
3.1 Les principes généraux	7
3.2 Les principes retenus pour la centralité urbaine principale	8
3.3 Les principes retenus pour les zones commerciales structurantes	8
3.4 Les principes retenus pour les zones commerciales intermédiaires	9
3.5 Les principes retenus pour les zones commerciales des polarités d'équilibre	9
3.6 Les principes retenus pour les centralités urbaines de proximité	9
3.7 Les principes retenus hors des centralités et des zones commerciales	10

1. LE CONTEXTE

1.1 Le cadre réglementaire

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'un Plan local d'urbanisme (PLU) peuvent porter sur de nombreuses thématiques à savoir l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles, tel que le prévoit l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. L'article L. 151-7 du même code précise qu'elles peuvent mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune.

Les OAP peuvent traduire les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et les différents objectifs nationaux prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, notamment la revitalisation des centres urbains et ruraux et la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins d'équipements publics et d'équipement commercial.

Le cadre législatif permet ainsi de décliner la politique d'aménagement commercial du Grand Chalons à travers une OAP thématique.

L'OAP commerce du Grand Chalons traduit les orientations du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chalonnais, en matière d'aménagement commercial, et délimite les périmètres des centralités urbaines et des zones commerciales sur les plans joints.

Le terme « surface de vente » s'entend au sens du code du commerce.

1.2 Le champ d'application de l'OAP commerce

Les prescriptions développées dans l'OAP commerce s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux autorisations d'urbanisme.

Le présent document s'applique aux constructions relevant de la destination « commerce et activité de service », à l'exception des sous-destinations suivantes : « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

1.3 Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi

Le PADD a pour ambition de maintenir l'équilibre commercial existant, par le renforcement du commerce dans les centralités et par le maintien et la requalification des zones commerciales existantes.

L'objectif de conforter le commerce dans les centres (villes, quartiers, bourgs) est développé dans les orientations suivantes :

- conforter le centre-ville de Chalons-sur-Saône comme pôle commercial spécialisé dans l'achat désir, les loisirs et l'équipement de la personne ;
- conforter le rôle joué par les pôles au sein de leur secteur en maintenant et renforçant leur offre commerciale de proximité, notamment alimentaire ;
- ne pas créer de nouvelles zones commerciales en périphérie des villes ;
- limiter les nouvelles implantations de grandes surfaces soumises à l'avis de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

L'objectif de maintenir et mettre en valeur les zones commerciales existantes est détaillé dans les orientations suivantes :

- améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des zones commerciales existantes et de leurs abords, particulièrement sur les secteurs en entrée de ville et le long des axes de circulation, pour améliorer leur attractivité et l'image du territoire ;
- densifier les zones commerciales en permettant leur diversification (bureaux, loisirs) ;
- encourager la mutualisation de l'offre de stationnement et le développement des déplacements doux au sein de chaque zone commerciale ;
- favoriser l'accessibilité par tous les modes de déplacement (piétons, vélos, bus, voiture...), et particulièrement développer les liaisons douces entre les zones d'habitat périphérique et chaque zone commerciale ;
- optimiser la performance environnementale des zones commerciales en matière énergétique et de gestion de l'eau notamment.

2. LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DU PLUI DU GRAND CHALON

2.1 Les objectifs retenus

- Conforter le centre-ville de Chalon-sur-Saône.
- Renforcer le petit commerce dans les centralités urbaines de proximité (centres de quartier, centres-bourgs des communes rurales...).
- Encadrer le développement des zones commerciales périphériques, destinées à recevoir les grands formats.
- Admettre un développement limité des surfaces commerciales en dehors des centralités urbaines et des zones commerciales périphériques.
- Orienter l'installation des « drive ».
- Améliorer la qualité urbaine et environnementale des projets d'aménagement commercial.

2.2 Eléments de définition

Les prescriptions de l'OAP commerce font référence à deux types d'opérations qu'il convient de définir : les créations et les extensions.

Sont considérées comme des créations de commerce :

- la création d'un nouveau bâtiment commercial ;
- la création d'un nouvel ensemble commercial défini à l'article L.752-3 du code de commerce ;
- le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers du commerce ;
- le transfert d'un commerce s'il n'est pas situé à proximité immédiate de sa localisation initiale ;
- la réouverture d'un commerce sans activité et anciennement commercial.

Sont considérées comme des extensions de commerces : les extensions de la surface de vente des activités commerciales existantes, sur leur site actuel.

2.3 La typologie de territoire

Les objectifs précédents sont déclinés dans la typologie suivante :

- **La centralité urbaine principale**

Il s'agit du centre-ville élargi de Chalon-sur-Saône, qui correspond aux secteurs urbains situés à l'intérieur de la rocade. Cette centralité rassemble différentes fonctions urbaines structurantes et offre un nombre important de commerces, services et équipements, qui rayonnent sur toute l'agglomération. Elle dispose d'une bonne accessibilité par tous les modes de déplacement (piétons, vélos, transports en commun, véhicules particuliers).

- **Les zones commerciales structurantes**

Ces zones sont organisées autour d'une ou de plusieurs locomotives commerciales (hypermarché et/ou grande surface spécialisée). Leur offre commerciale est large et variée, comprenant des grandes surfaces alimentaires et spécialisées dans le domaine des loisirs, de l'équipement de la personne et de la maison, rayonnant sur une vaste zone de chalandise (le nord-est du département de Saône-et-Loire).

Liste des zones commerciales structurantes :

- zone commerciale Sud (Chalon-sur-Saône/Saint-Marcel) ;
- zone commerciale de la Thalie - zone Verte - Champ Fleuri (Chalon-sur-Saône/Châtenoy-le-Royal) ;
- zone commerciale SaôneOr – Kennedy - Thénard (Chalon-sur-Saône) ;
- zone commerciale de Lux et Actisud (Lux/Sevrey) ;
- zone commerciale Californie-Quais de Saône (Saint-Rémy).

- **Les zones commerciales intermédiaires**

Ces zones au rayonnement local complètent le maillage commercial de l'agglomération. Leur offre s'articule autour d'un supermarché ou d'un hard discounter. Elles ne sont pas éloignées des zones d'habitation et certaines sont intégrées dans le tissu urbain.

Liste des zones commerciales intermédiaires :

- zone commerciale de Carrefour Chalon Nord (Chalon-sur-Saône) ;
- zone d'activités du Champ Chassy (Châtenoy-en-Bresse).

- **Les zones commerciales des polarités d'équilibre**

Elles sont situées dans les polarités d'équilibre définies dans le SCoT, qui maillent le territoire et structurent les bassins de vie. Le bourg de Saint-Léger-sur-Dheune en fait partie. L'offre commerciale de ces zones s'organise autour d'un supermarché ou d'une moyenne surface spécialisée dans le bricolage ou la jardinerie.

Liste des zones commerciales des polarités d'équilibre :

- zone d'activités du Colombier (Saint-Léger-sur-Dheune) ;
- zone commerciale de la Gare (Saint-Léger-sur-Dheune) ;
- zone de Gamm Vert (Saint-Léger-sur-Dheune).

- **Les centralités urbaines de proximité**

Elles correspondent aux centres-bourgs des communes identifiées dans le PADD comme des pôles d'appui, d'équilibre, de proximité, et aux centres-bourgs des communes rurales. La centralité est plus ou moins marquée suivant les communes, en fonction de l'offre d'équipements, de commerces et de services (répondant principalement à des besoins quotidiens), et de la densité du bâti. Les centres de quartier, principalement localisés à Chalon-sur-Saône, sont également considérés comme des centralités urbaines de proximité.

- **Hors des centralités et des zones commerciales**

Il s'agit des secteurs résidentiels, d'activités, agricoles ou naturels, qui n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux développements commerciaux.

3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL PAR TYPOLOGIE DE TERRITOIRE

3.1 Les principes généraux

L'objectif principal est de protéger les activités commerciales traditionnelles présentes au centre-ville de Chalon-sur Saône ou dans les bourgs, et en particulier les commerces de détail en évitant la création de nouvelles entités directement concurrentielles en périphérie.

En conséquence, les implantations en centre-ville sont favorisées, pour des formes de commerces variées.

Dans les zones commerciales structurantes située en périphérie, les commerces de détail ou de faibles surfaces, susceptibles d'entrer en concurrence avec les commerces de centre-ville sont interdits.

Globalement, la création de commerce ayant une surface de vente importante (supérieure à 500 m²) est interdite en dehors des zones commerciales structurantes, des zones commerciales des polarités d'équilibre et de la centralité urbaine principale telles que définies sur le plan joint.

En dehors de toute centralité ou zone commerciale, l'implantation de commerce est fortement limitée en termes de surfaces.

➤ Les principes généraux en matière d'aménagement pour les projets admis

- Les nouveaux projets commerciaux doivent intégrer une plus forte densité d'aménagement, afin de limiter la consommation d'espace. La densification est rendue effective par :
 - la réalisation de constructions sur plusieurs étages ;
 - l'intégration de tout ou partie des stationnements en sous-sol, rez-de-chaussée, toit terrasse, etc. ;
 - la mutualisation des accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux.

- Les nouveaux projets commerciaux doivent limiter leur impact paysager par des aménagements garantissant l'insertion visuelle du projet. La prise en compte de ce principe est évaluée au regard :
 - de la végétalisation des espaces extérieurs notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement ;
 - du maillage piéton/vélo interne à la zone, et de la continuité d'une connexion douce avec les centralités urbaines et villageoises voisines ;
 - des aménagements paysagers des infrastructures dédiées aux modes actifs de déplacement, et des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, ...) ;
 - du traitement des façades (couleur, position et taille des enseignes) ;
 - du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone, ...) ;
 - des aménagements permettant de dissimuler et mutualiser les points de collecte des déchets ;
 - de l'intégration du stockage des matériaux ou produits en extérieur.

- Les nouveaux projets commerciaux doivent contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales (noues végétalisées, toitures végétalisées...), et en réduisant les surfaces imperméabilisées.
- Les nouveaux projets commerciaux doivent optimiser l'énergie consommée, notamment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. La prise en compte de ce principe est évaluée au regard :
 - de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée, ...)
 - du rendement des dispositifs d'éclairage et de refroidissement ;
 - du système de vitrage ;
 - de la présence éventuelle de puits de lumière et des équipements d'éclairage projetés ;
 - de la mise en place de dispositifs de production énergétique propre (panneaux photovoltaïques...) permettant de tendre vers l'autonomie énergétique.

➤ Les entrepôts liés au e.commerce (drive)

Les nouvelles implantations de drive ne sont autorisées qu'au sein des commerces existants ou simultanément à la création d'un commerce.

3.2 Les principes retenus pour la centralité urbaine principale

- Cette centralité peut accueillir tous types d'activités commerciales, sans limite de surface de vente.
- L'extension des commerces existants est autorisée sans limite de surface de vente.
- Les activités accueillies doivent rester compatible avec la configuration de la centralité, et ne pas générer des flux et des nuisances excessifs.
- La mixité des activités commerciales est à favoriser (commerces spécialisés, commerces de proximité, ...), ainsi que la mixité des fonctions urbaines (commerces, logements, bureaux, équipements publics...).
- Les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée ont vocation à être renforcés et étendus.

3.3 Les principes retenus pour les zones commerciales structurantes

Ces zones existantes ne peuvent accueillir des surfaces de ventes de petite taille. Elles sont destinées à accueillir les commerces spécialisés de périphérie, préférentiellement les activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines (accessibilité principalement motorisée, emprises foncières importantes, nuisances générées par les livraisons...). Sur les zones identifiées du territoire, les disponibilités foncières de création sont quasi inexistantes. Par contre, il est nécessaire de permettre les restructurations, réhabilitations permettant l'évolution de ces zones dont l'attractivité dépasse largement les limites du Grand Chalons.

- L'accueil de commerces d'une surface de vente supérieure à 500 m² est autorisé.
- L'extension des commerces existants ou des cellules commerciales au sein d'un ensemble commercial est autorisée sans limite de surface de vente.
- La création de nouveaux commerces, de nouvelles cellules commerciales au sein d'un ensemble commercial nouveau ou existant, de cellules commerciales au sein d'une nouvelle galerie marchande, inférieurs à 500 m² de surface de vente est interdite ; cette interdiction ne concerne pas les commerces situés à l'intérieur d'une galerie marchande existante.
- L'extension des galeries marchandes est permise dans la limite de 10% de la surface de vente existante. La création de nouvelles galeries marchandes est

- autorisée uniquement au niveau des grandes surfaces alimentaires existantes, dans la limite de 10% de la surface de vente de la grande surface alimentaire concernée.
- La division d'un commerce ou d'une cellule commerciale au sein d'un ensemble commercial ayant pour effet de créer une surface de vente inférieure à 500 m² est interdite.
- L'évolution de ces zones commerciales est à encourager, en permettant en particulier leur réaménagement et leur densification, sans extension du périmètre actuel.
- La création de nouveaux commerces doit contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine, de l'aménagement et du fonctionnement de la zone, sans porter atteinte au commerce de proximité des centralités urbaines.

3.4 Les principes retenus pour les zones commerciales intermédiaires

- La création de nouveaux commerces supérieurs à 500 m² de surface de vente est interdite.
- L'extension des galeries marchandes est autorisée dans la limite de 10% de leur surface de vente existante. La création de galeries marchandes est également autorisée et n'excède pas 10% de la surface de vente de la grande surface alimentaire existante.
- L'extension des commerces existants, dont la surface de vente est supérieure à 500 m², est autorisée dans la limite de 25% de la surface de vente existante.
- L'évolution de ces zones commerciales est à encourager, en permettant en particulier leur réaménagement et leur densification.
- La création de nouveaux commerces doit contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine, de l'aménagement et du fonctionnement de la zone, sans porter atteinte au commerce de proximité des centralités urbaines.

3.5 Les principes retenus pour les zones commerciales des polarités d'équilibre

- Ces zones peuvent accueillir des commerces présentant une surface de vente inférieure à 2 000 m² (créations ou extensions de surfaces existantes).
- L'extension des commerces existants dont la surface de vente est supérieure à 2 000 m² et l'extension des commerces existants conduisant à atteindre et dépasser les 2000 m² de surface de vente sont autorisées, dans la limite de 25% de la surface de vente existante.
- L'aménagement qualitatif de ces zones commerciales est à encourager, en veillant notamment à la bonne connexion de ces espaces avec les centralités.
- Le développement des commerces présents sur ces zones est à rechercher en complémentarité avec l'offre existante dans les centralités.

3.6 Les principes retenus pour les centralités urbaines de proximité

- Les nouvelles créations de commerce ne peuvent dépasser 500 m² de surface de vente.
- L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 1 000 m² de surface de vente.
- Les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée ont vocation à être maintenus.
- La mixité des fonctions urbaines est encouragée (commerces, logements, bureaux, équipements publics), afin de renforcer l'animation des centres-villes et des centres-bourgs.

3.7 Les principes retenus hors des centralités et des zones commerciales

- Les nouvelles créations de commerce ne peuvent pas dépasser 300 m² de surface de vente.
- Les commerces existants de plus de 300 m² de surface de vente peuvent bénéficier d'une extension limitée, détaillée dans le tableau ci-dessous.

Règles cumulatives	Surface de vente initiale			
	300 – 999 m ²	1 000 – 2 499 m ²	2 500 – 3 999 m ²	4 000 m ² et plus
Surface de vente existante	300 – 999 m ²	1 000 – 2 499 m ²	2 500 – 3 999 m ²	4 000 m ² et plus
Surface de vente maximale de l'extension	300 m ²	600 m ²	800 m ²	1 000 m ²
% maximal d'extension	50%	30%	25%	20%

ANNEXE 2

ZONE UX

Zone urbaine d'activités

Caractère de la zone UX

La zone urbaine d'activités (UX) correspond aux zones d'activités économiques existantes du territoire. Elles ont vocation à accueillir notamment les activités qui ne peuvent plus se maintenir dans les autres zones urbanisées des communes.

Elle comprend les 4 secteurs suivants :

- UXs : zone structurante pour des activités industrielles et logistiques ;
- UXm : zones d'activités mixtes ;
- UXc : zones d'activités à dominante commerciale ;
- UXa : zones d'activités à dominante artisanale.

Le présent règlement s'applique en périphérie et également à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire aux lots à bâtir.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment 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.

La zone urbaine d'activités (UX) comprend un secteur inondable soumis aux PPRI (servitudes annexées au PLUi) indicé « i ».

SECTION 1 - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

ARTICLE UX1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits

- Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - o Commerce et activité de service, exploitation agricole et forestière, bureau, centre de congrès et d'exposition dans les zones UXs ;
 - o Entrepôt, exploitation agricole et forestière, industrie, en zones UXc ;
 - o Habitation, sauf celles admises à l'article UX2 ;
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception :
 - des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
 - des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - des équipements sportifs ;
 - des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - des installations et aménagements nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, en zones UXc et UXa, à l'exception de celles liées à une activité existante déjà enregistrée ou autorisée au titre des ICPE et situées sur la même unité foncière ;
- L'installation de centrale photovoltaïque au sol, à l'exception de terrains présentant des contraintes excessives pour un usage lié à la vocation économique de la zone ;
- Les panneaux solaires photovoltaïques posés au sol sont interdits sauf dans les cas prévus à l'article UX2 ;
- L'installation de caravanes, en dehors des aires d'accueil prévues à cet effet ;
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions relevant de la destination commerce et activité de service, non interdites à l'article UX1, sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerce ;
- Les logements, à condition qu'ils soient nécessaires pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations et activités et qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment d'activité ;
- Les constructions annexes des logements, à condition d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité ;
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à usage de logements non conformes aux règles ci-dessus, sous réserve de ne pas créer d'extension de la construction principale ni d'annexe ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation existantes ou nouvelles sont autorisées en zones UXc et UXa, à condition d'être liées à une activité existante déjà enregistrée ou autorisée au titre des ICPE et situées sur la même unité foncière ;
- Les panneaux solaires photovoltaïques sont admis posés au sol uniquement s'il cela est justifié par une impossibilité technique de les implanter sur les constructions ou en ombrières photovoltaïques des aires de stationnement ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le présent règlement.

SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 L'implantation des constructions

ARTICLE UX4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, si l'implantation ne génère aucune difficulté en matière de sécurité ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Dans la zone UXm à Sevrey et Saint-Loup-de-Vareennes, les constructions s'implanteront en recul d'au moins 10 m de la limite de l'emprise de la RD906.

Dans la zone UXm à Fontaines (zone d'activité des Ormeaux), les constructions s'implanteront en retrait :

- d'au moins 25 m de l'axe de la RD906 ;
- de 25 m de l'axes de la RD906, pour les constructions bordant cette voie ;
- d'au moins 4 m du chemin de contre-halage ;
- d'au moins 6 m des voies existantes ou projetées, publiques ou privées.

Dans la zone UXs à Vareennes-le-Grand (zone d'activité Les Mouilles), les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 70 m de l'axe de l'autoroute A6.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Lorsque le terrain à bâtir se situe au droit de plusieurs voies, le présent article s'applique à une seule de ces voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, sauf si l'unité foncière voisine est à vocation résidentielle ou d'équipements ;
- soit en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 5 mètres.

Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou services publics et aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le présent règlement.

2.2 La volumétrie des constructions

ARTICLE UX7 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée par le présent règlement, à l'exception de la zone UXs à Varennes-le-Grand (zone d'activité Les Mouilles) où l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX8 - Hauteur maximale des constructions

En zone UXs, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée, à l'exception de la zone UXs à Varennes-le-Grand (zone d'activité Les Mouilles), où la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

En zones UXm, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, à l'exception :

- d'une part des zones d'activités de SaôneOr, Actisud, du Port Nord, du Port Sud et de la zone commerciale et industrielle Sud, où la hauteur maximale n'est pas réglementée et,
- d'autre part de la zone d'activité des Ormeaux à Fontaines, où la hauteur des constructions est limitée à 8 m, à l'exception des éléments techniques nécessaires.

En zone UXc, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

En zone UXa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, à l'exception des constructions agricoles à usage viticole dont la hauteur maximale est fixée à 13 m.

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

Une hauteur supérieure peut être acceptée, s'il est démontré que cette hauteur est nécessaire à l'activité à implanter, sous réserve de ne pas porter atteinte aux intérêts paysagers locaux.

2.3 L'extérieur des constructions

ARTICLE UX9 - Aspect extérieur des constructions

L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible (se référer aux dispositions générales – la construction dans la pente).

Les façades :

- Les coloris blanc pur et gris ciment sont interdits ;
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit ;
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments de la zone d'activités ;
- Le bois est autorisé : teinte naturelle, huilé ou peint.

Les toitures :

A moins qu'il ne s'agisse d'une toiture terrasse, la pente de toit des bâtiments d'activités sera au minimum de 20 %.

Les clôtures :

Les clôtures participent à l'équilibre paysager des tissus urbains ; leur hauteur et leur aspect devront s'inscrire dans la continuité des constructions et clôtures environnantes.

Sont autorisés :

- les murs en pierres sèches du pays (non jointoyés ou jointoyés au mortier de ton clair) ;
- les murs enduits ;
- les haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ;
- les grillages rigides de couleur unique standard vert foncé, blanc ou gris ;
- les clôtures en bois (motif sobre) ;
- les portails et portillons, à réaliser en bois ou en métal ou d'aspect similaire.

Les clôtures à proximité immédiate des carrefours et des accès donnant sur des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

La clôture située en limite avec la zone naturelle et forestière (N) ou agricole (A) sera constituée d'une haie vive de type bocager réalisée avec des essences rustiques et locales, à croissance lente, doublée ou non d'un grillage.

Les règles relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics et aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les équipements techniques :

L'installation d'un bloc de climatisation, d'une pompe à chaleur ou d'un système de ventilation (extracteurs...) en limite d'une zone résidentielle est admise sous réserve du respect strict des normes sonores françaises en vigueur.

L'installation sera privilégiée au sol et à distance des baies des habitations voisines. Des mesures d'atténuation du bruit sont possibles, ainsi qu'un habillage, lorsque le dispositif est visible depuis la voie publique.

ARTICLE UX10 - Aires de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et devra répondre aux besoins des constructions et des installations, notamment pour l'accueil du public et le stationnement du personnel.

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, lors de la conception de l'offre de stationnement pour les voitures, il conviendra de rechercher un « foisonnement » d'une partie des places de stationnement (les mêmes places servent à différents usages au cours de la journée) afin de limiter la consommation d'espace.

Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :

Destination	Obligations minimales
Commerce et activités de service	1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher affectée à la surface de vente. 1 place de stationnement par tranche entière de 20 m ² de salle de restaurant. 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	2 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux et 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher pour les constructions de bureaux situées dans l'aire d'influence de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne dite le Flash à Chalon-sur-Saône). L'offre de stationnement des entrepôts est à dimensionner en tenant compte des besoins générés par l'activité (stationnement personnels et visiteurs).

Destination	Obligations minimales
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé. Pour les équipements et services publics, l'offre de stationnement tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité et de la desserte par les transports en commun.

Voir également les dispositions applicables à toutes les zones.

Stationnement des cycles :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE UX11 -Espaces libres, aires de jeux et plantations

Dispositions concernant les plantations existantes :

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres ; ceux-ci seront maintenus ou bien remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Espaces verts à créer :

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers ou d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 200 m² d'espace vert, Toutefois, il ne peut être exigé la plantation de plus de 10 arbres au titre du présent règlement.

En zone UXm à Sevrey et Saint-Loup-de-Varennes, la marge de recul le long de la RD906 doit être paysagée : surface enherbée avec ou sans alignement d'arbres de haute tige ; les aires de stationnement et les aires de stockage sont interdites.

En zone UXm à Fontaines (zone d'activité des Ormeaux), la marge de recul entre la construction et la RD906 doit être végétalisée.

Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière, à l'exception de la zone UXs à Varennes-le-Grand (zone d'activité Les Mouilles) où cette obligation est de 25%. Cela comprend notamment les aires de stationnement non imperméabilisées.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux constructions annexes et extensions mesurées des constructions existantes.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, sans qu'ils soient nécessairement répartis régulièrement entre les places de stationnement.

Les aires de stationnement extérieures seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé : haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.

Cette règle ne s'applique en cas de mise en place d'ombrières photovoltaïques.

ARTICLE UX12 - Performances énergétiques et environnementales

La valorisation de la surface de toiture est encouragée, particulièrement pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 1000 m² : toiture végétalisée, installation de panneaux photovoltaïques, etc.

SECTION 3 - Equipements et réseaux

ARTICLE UX13 - Accès et voirie

Accès :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Voirie :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE UX14 - Desserte par les réseaux et gestion des déchets

Eau potable :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Eaux usées :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Réseaux secs :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

Déchets :

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.

ARTICLE UX15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve devra rendre possible le raccordement au réseau de Très Haut Débit, en prévoyant les réservations nécessaires jusqu'en limite du domaine public.

ANNEXE 3

Principales dispositions du PLU (version du 25/10/2022)- ZONE UXm : activités mixtes

- ARTICLE UX1 - Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, en zones UXc et UXa, à l'exception de celles liées à une activité existante déjà enregistrée ou autorisée au titre des ICPE et situées sur la même unité foncière. → **Le projet est en zone UXm, donc non concerné.**

- ARTICLE UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation existantes ou nouvelles sont autorisées en zones UXm, UXc et UXa, à condition d'être liées à une activité existante déjà enregistrée ou autorisée au titre des ICPE et situées sur la même unité foncière.

- ARTICLE UX4 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques:

Les constructions principales doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, si l'implantation ne génère aucune difficulté en matière de sécurité ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

- ARTICLE UX5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, sauf si l'unité foncière voisine est à vocation résidentielle ou d'équipements ;
- soit en retrait lorsque la construction est implantée en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 5 mètres.

- ARTICLE UX6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Non réglementée par le présent règlement.

- ARTICLE UX7 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementée par le présent règlement.

- ARTICLE UX8 - Hauteur maximale des constructions:

En zones UXm, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. **Une hauteur supérieure peut être acceptée, s'il est démontré que cette hauteur est nécessaire à l'activité à implanter, sous réserve de ne pas porter atteinte aux intérêts paysagers locaux.**

- ARTICLE UX9 - Aspect extérieur des constructions:

Façades: Les coloris blanc pur et gris ciment sont interdits. Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti, de teinte sombre.

Toiture: A moins qu'il ne s'agisse d'une toiture terrasse, la pente de toit des bâtiments d'activités sera au minimum de 20 %.

- ARTICLE UX10 - Aires de stationnement des véhicules:

2 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher pour les constructions de bureaux.

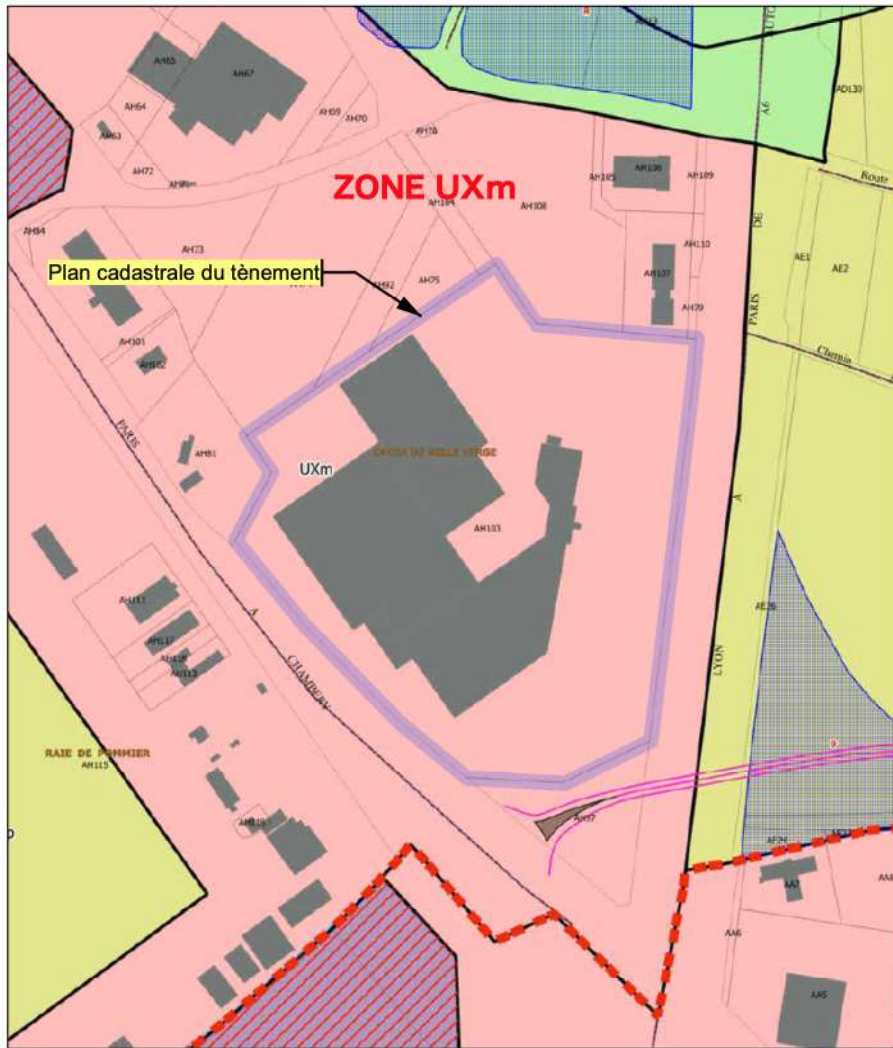
L'offre de stationnement des entrepôts est à dimensionner en tenant compte des besoins générés par l'activité (stationnement personnels et visiteurs).

Stationnement des cycles: Le nombre de stationnement à créer doit permettre de répondre au minimum au besoin de 15% de la totalité des salariés présents en même temps dans le bâtiment.

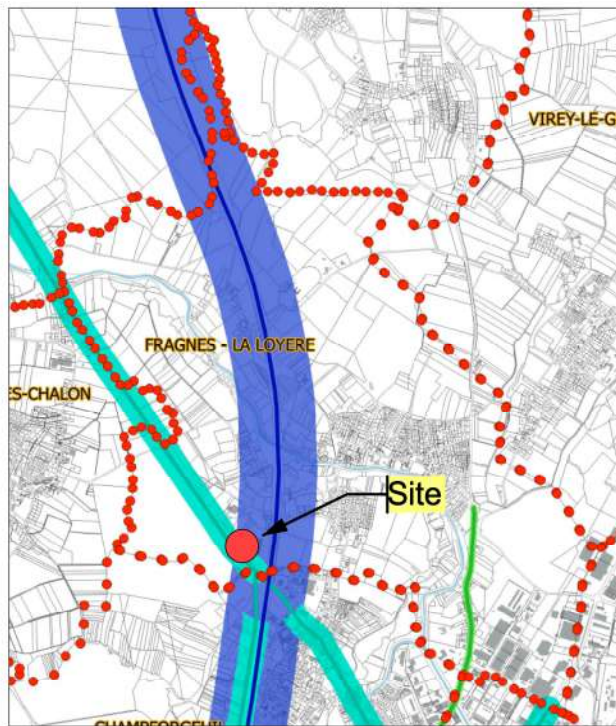
ARTICLE UX11 - Espaces libres, aires de jeux et plantations:

Les surfaces non bâties doivent être aménagées et traitées en espaces verts, paysagers ou d'agrément (dallage, gravillon, plantation...) et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 200 m² d'espace vert. Toutefois, il ne peut être exigé la plantation de plus de 10 arbres au titre du présent règlement. Il est exigé de traiter en espaces verts, paysagers et d'agrément 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Cela comprend notamment les aires de stationnement non imperméabilisées. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum, sans qu'ils soient nécessairement répartis régulièrement entre les places de stationnement.

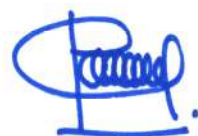
Les aires de stationnement extérieures seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé: haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc



La parcelle est soumise à un aléa sismique faible, situées en zone 2



Zones de bruits



5A IMMOBILIERE
SCI au capital de 16 000€
Rue de la Grosne - ZI Sud Grosne
B.P. 62039 - 71020 MACON Cedex 9
Tél: 03 85 29 61 00 - Fax: 03 85 29 61 52
R.C.S. Mâcon 778 147 660

Largeurs affectées aux classement sonore

- 1 ère catégorie - largeur affectée 300m
- 2 ème catégorie - largeur affectée 250m
- 3 ème catégorie - largeur affectée 100m

Christophe Nouhën
Christophe Nouhën
Architecte D.P.L.G.

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS:

La présente demande de permis de construire concerne l'unité foncière composée de la parcelle 265 AH 103 situées en zone UXm sur la Commune de FRAGNES-LA-LOYERE. La surface totale du terrain représente 62 917,00 m² au cadastre, mais est relevée **62 206,00 m²** par le géomètre. Elle est située le long de l'autoroute A6, au croisement de la RD 906, et en contrebas de ces deux voies principales (voir PC7 et PC8). La voie d'accès est une servitude de passage au profit de la parcelle, accessible par la route de Champforgeuil, depuis la RD 906. Le site est actuellement occupé par les "transports ALAINE", avec plusieurs bâtiments (voir plan de masse PC2a) représentant une surface d'emprise au sol de 21 308,00 m². Les surfaces d'espace vert sont limitées à environ 8 600,00 m², avec seulement 4, 5 arbres situés sur un angle de la propriété. Le projet est beaucoup plus ambitieux sur l'aspect environnemental. (voir volet paysager) → env. **+ 55% d'espace planté**. (13 300,00 m²) L'altimétrie moyenne du terrain existant TN est située à environ 187,00 NGF, les bâtiments à un niveau altimétrique de 187.15 NGF (repérage en rouge cf plan ci-dessous) et à 188.00 NGF (repérage en bleu cf plan ci-dessous) pour une hauteur bâtiment au point le plus haut de 12.00 m par rapport au NGF fini (187.15 NGF)



PRÉSENTATION DU PROJET & TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS:

Le projet propose une reconfiguration totale du site, afin de créer des bâtiments conformes aux règles et normes en vigueur, d'aménager des espaces verts et plantations conformes à minima au PLU, d'aménager de nouveaux réseaux de traitement des eaux de pluies (voiries et bâtiments) ainsi que les espaces de rétentions appropriés, d'aménager un fonctionnement du site (bureaux et entrepôts) plus rationnel et surtout plus sécurisé ... L'ensemble de ces points étant difficilement compatible avec une simple rénovation des espaces et constructions existants; les bâtiments seront démolis et un nouveau projet élaboré. L'accès est bien entendu conservé, ainsi que la station gasoil située à l'entrée. Les parkings VL pour le personnel des bureaux et des entrepôt seront situés dès l'entrée du site face au nouveau bâtiment de bureaux. Les stationnements des poids lourds seront totalement situés à l'arrière des bâtiments, côté Ouest. Cette nouvelle disposition permet de créer une façade visible depuis l'autoroute plus ambitieuse visuellement, plus emblématique de la société Transports ALAINE, sans être l'image d'un immense parking de poids lourds, comme c'est le cas actuellement. (voir PC7 et PC8) Une attention toute particulière à l'architecture des bureaux et son environnement paysager est privilégiée (voir PC6a, b, ...) Cette organisation des espaces et constructions permet également une circulation plus fluide et sécurisée dans le site.

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS:

Le parti architectural est dicté par une volonté de réaliser des bâtiments à la volumétrie la plus simple possible, notamment pour la partie logistique, tout en respectant les prescriptions du PLU. Les coloris sont dans les teintes de gris allant du clair au sombre. Afin de "casser" la masse générale, nous sommes parti sur un bardage horizontal présentant plusieurs variations de teinte de façon aléatoire. C'est une représentation type des différents sites des Transports ALAINE, et fait parti de sa charte graphique qu'il est important de conserver, car image essentielle de la reconnaissance de la société. Les façades, peu visibles, situées sur l'arrière, seront traités en bardage gris clair, pour une intégration plus discrète dans le site. Le volume des bureaux est traité de façon beaucoup plus qualitative et son implantation vis à vis de l'autoroute implique une image "forte" et facilement identifiable. La façade située face à l'A6 présente un mur rideaux protégé par une série de brise-soleil horizontaux. Une terrasse accessible par le personnel est créée à l'étage, elle s'ouvre partiellement sur le parking VL et non sur l'autoroute afin de limiter les nuisances. Les différents volumes (façade vitrée, jeux de pleins et de vide de l'entrée, parvis ...) sont délimités par un auvent structurant l'ensemble et proposant une lisibilité claire du site.

TRAITEMENT DES HAUTEURS CONSTRUCTIONS:

Un travail précis et quantifié des différentes hauteurs du projet, sur l'aspect fonctionnel, sur les prescriptions du PLU, et enfin sur l'impact écologique et durables des travaux, a été mené:

- Altimétrie moyenne du Terrain Naturel existant : 187.00 NGF
- Hauteur du bâtiment le plus haut : 13.43 m (cellules de stockage)
- Niveau NGF nouvelle construction projetée : 187.70 NGF
- Altimétrie projetée projet : 13.43 + 187.70 = 201.13 NGF
- Les acrotères de chaque toiture feront office de garde-corps puisqu'ils auront une hauteur minimum de 1.00 m
- Tous les éléments techniques seront dissimulés dans des locaux techniques spécifiques à l'exception des équipements techniques des bureaux qui seront installés en toiture des locaux techniques mais masqué par les bureaux qui seront plus haut vu depuis l'autoroute.

Le PLU validé en date du 25 octobre 2022 (extrait ci-dessous) impose une hauteur bâtiment de 13.00 m par rapport au NGF terrain naturel.

Cependant il peut être accepté une hauteur supérieure à condition de justifier celle-ci (encadré rouge ci-après)



ARTICLE UX8 - Hauteur maximale des constructions

En zone UXs, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée, à l'exception de la zone UXs à Varennes-le-Grand (zone d'activité Les Mouilles), où la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

En zones UXm, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, à l'exception :

- d'une part des zones d'activités de SaôneOr, Actisud, du Port Nord, du Port Sud et de la zone commerciale et industrielle Sud, où la hauteur maximale n'est pas réglementée et,
- d'autre part de la zone d'activité des Ormeaux à Fontaines, où la hauteur des constructions est limitée à 8 m, à l'exception des éléments techniques nécessaires.

En zone UXc, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

En zone UXa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, à l'exception des constructions agricoles à usage viticole dont la hauteur maximale est fixée à 13 m.

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

Une hauteur supérieure peut être acceptée, s'il est démontré que cette hauteur est nécessaire à l'activité à implanter, sous réserve de ne pas porter atteinte aux intérêts paysagers locaux.

Ci-dessous l'analyse comparative des hauteurs bâtiment suivant réglementation PLU et suivant besoins de du projet : La différence de hauteur entre le PLU et le projet est de 1.15 m.

LIBELLE	PLU	PROJET
Terrain naturel	187.00 NGF	187.70 NGF
Hauteur construction	13.00 m	13.43 m
Altimétrie acrotère bureau	200.00 m	201.13 m
Delta hauteur construction	1.15 m	

La hauteur de projet supérieure au PLU de 1.15 m est motivée par 2 points. Le premier concerne les mouvements de terres en autonomie complète sur la parcelle.

Le second en rapport avec les besoins de stockage des TRANSPORTS ALAINE.

1. Mouvements de terres sur la parcelle :

Les mouvements de terres en déblais remblais générés par les besoins du projet tels que le bassin, les quais de la cour camion, les remblaiements des anciennes fondations et réseaux des bâtiments et voiries existantes. Si le projet devait maintenir le TN existant à la côte de 187.00 NGF, cela générerait une évacuation des terres d'un volume de 32 000 m³ soit environ 2600 camions. Les terres extraites des zones de chargement et déchargement seront donc remises en œuvre dans un soucis de revalorisation des matériaux et d'adaptation à la topographie du terrain.

Le calage altimétrique du projet au plus proche du terrain naturel est conforme aux prescriptions de l'article 5 des dispositions générales du PLU, notamment "en cas de terrassement, l'équilibre des déblais et des remblais doit être recherché"

2. Hauteur de stockage :

La hauteur des cellules de stockage permet un entreposage de 5 niveaux de palettes standard pour obtenir une hauteur sur acrotères de 13.43 m. Si le projet devait tenir une hauteur de sur acrotères à 13.00 m cela imposerait une augmentation de la surface de construction au sol d'environ 20% soit 3 600 m². En limitant l'emprise au sol, on augmente les surfaces végétalisées d'environ 55% par rapport au site actuel.

De plus, la hauteur libre de 10.60m minimum sous poutre, les prescriptions liées à la réglementation ICPE, ainsi qu'une hauteur d'acrotères d'un mètre pour permettre la réalisation des interventions ultérieures sur la toiture en sécurité (entretien de la centrale photovoltaïque) impliquent un niveau projet d'acrotères à 13.43m minimum.

AMÉNAGEMENTS PROJETÉS ET IMPLANTATION:

L'aspect paysager du projet est une composante importante du projet, au delà du simple respect des règles du PLU. Comme cela a déjà été abordé plus haut, la surface d'espace vert est bien plus importante sur ce projet, et apporte une plus value écologique loin d'être négligeable par rapport au site actuel. (Environ 21,38% de la parcelle est traitée en espaces verts, soit supérieur à la demande du PLU.)

C'est notamment une des raisons d'une restructuration complète.

Les places de stationnement du site répondent à minima, à la demande du PLU, soit:

- 1 place pour 50m² de SDP de bureaux - SDP: 730,00 m² --> 15 Places

- Places en fonction des besoins générés par l'activité, pour les entrepôts - environ 70 personnes (chauffeurs et personnel) --> 70 places

Total minimum selon PLU: 85 places VL --> **Total du projet 99 places dont 2 PMR + 69 places pour poids-lourds**

- 15% des salariés présent sur le site pour les 2 roues, soit environ 5 places --> **Total du projet 11 places**

Pour les espaces verts, le projet propose 21,38% de la surface du ténement, soit légèrement plus que le PLU.

42 arbres sont exigés vis à vis du stationnement, le projet en présente environ 73, sans comptabiliser l'ensemble des petits arbustes et massifs qui seront aménagés au droit du parvis de l'entrée, ainsi que sur le merlon situé à l'Ouest de la parcelle, en limite de propriété (voir PC2d)



Surface foncière: 62 206,00 m ²	
Surface emprise Projet: 19 868,00 m ² (31,93%)	
emprise bureaux: 430m ² - entrepot: 18 555m ² - atelier: 883m ²	
	Stationnement échelle portance 320kN résistance de poinçonnement mini 88N/cm ² 10m x 7m 8m x 4m
	Poteau d'incendie
	Voies VL 2 400 m ² - PL 20 493 m ² Total: 22 893,00 m ²
	Aire de béquillage béton: 3 155,00 m ²
	Abris 2 roues: 30 m ²
	Cheminement piétons béton balayé: 292,00 m ²
	Cheminement piétons béton désactivé: 200,00 m ²
	Dalles cuves: 248 m ²
	Bassins de rétention: 2 220,00 m ²
	Gazon 13 300,00 m ²

MATÉRIAUX ET COULEURS: VOIR ÉGALEMENT PLANS DE FAÇADES:

Menuiserie Acier logistique: RAL 7016 - "Gris anthracite"		①
Menuiserie Bureaux: Alu RAL 7016 - "Gris anthracite"		①
Bardage "ArcelorMittal":		
-Bardage (bâtiments logistiques)		
-Partie foncée : panneaux mat - RAL 7016 - "Gris anthracite"		①
-Partie moyenne : "Trapeza 6.175.25" Ref Arcelor: 4727-Slate		①
-Partie claire : "Trapeza 6.175.25" Ref Arcelor: 4710-Platina		①
-Partie haute: calpinage:		
Ref Arcelor: 4771-Basalt - 4936-Opale - 4710-Platina - 4750-zinc		①
-Panneaux: (bâtiments bureaux)		
-Bardage vertical fin - mat- RAL 7016 - "Gris anthracite"		①
-Bardage vertical fin - mat- RAL 7036 - "Gris platine"		①
-Panneaux type TRESPA- RAL 9003 "blanc sécurité"		①
-Soubassement: gris foncé		①
-Toiture:		
- Ondatherm 1040 - RAL 7039 "Gris quartz"		①
- Couvertine: RAL 7016 - "Gris anthracite"		①
Habillage divers:		
- Structure Soubassement: gris foncé		①
- Lisses Intermédiaires de garde-corps RAL 7016 - "Gris anthracite"		①
Portails / porte de service / IS: Acier: RAL 7016 - "Gris anthracite"		

5A IMMOBILIERE
 SCI au capital de 16 000€
 Rue de la Grosne - ZI Sud Grosne
 B.P. 62039 - 71020 MACON Cedex 9
 Tél: 03 85 29 61 00 - Fax: 03 85 29 61 52
 R.C.S. Mâcon 778 147 660

Christophe Nouhën
 Architecte D.P.L.G.

Total espaces vert: 13 300,00 m² (env. 21,38%)

Espaces d'attente PL: 69 emplacements (soit 17 arbres)
 Parkings VL: 99 places (soit 25 arbres)
 --> **Total minimum d'arbres à planter: 42**
Total d'arbres plantés: environ 73

Agence C. Nouhën Architecte D.P.L.G. - Certification DDQE
 5, Rue de Castries 69002 LYON • nouhen@me.com • T: 04.72.77.88.79

CREATION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE
71530 FRAGNES-LA-LOYERE
 Maître d'Ouvrage: SCI 5A IMMOBILIERE

INGECO - Maître d'œuvre d'exécution
 81 rue François MERMET BP 22 - 69811 TASSIN LA DEM-LUNE CEDEX
 Email : ingeco@ingeco.fr - T: 04.72.59.28.20 - F: 04.72.59.02.06

NOTICE ARCHITECTURALE

PC4b

indice: A

Mercredi 21 Décembre 2022