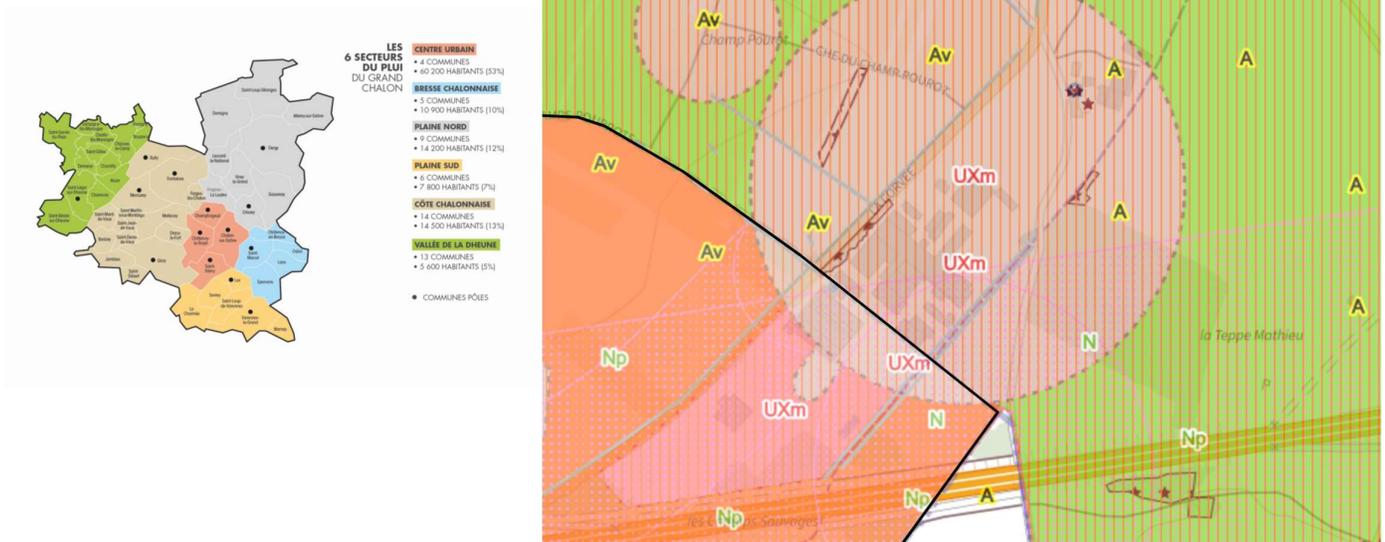


Plan Local de l'urbanisme

Le PLUi du Grand Chalon s'applique aux 51 communes membres. Le territoire concerné comprend 6 secteurs présentés ci-dessous.



La version actuelle du PLUi qui s'applique est la version révisée le 25 octobre 2022.

Le site du projet est localisé dans une 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 :

- UX : 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 site du projet est situé sur une zone UXm

L'installation est en conformité par rapport au règlement du PLUi de la commune de Saint-Désert. La justification de la conformité du site aux dispositions générales du PLUi applicables à la zone UXm est disponible dans le tableau ci-après.

Réf. article	Dispositions	Conformité (C / NC / SO)	Commentaires
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité			
ARTICLE UX1	<p>Usages, affectations, occupations et utilisations du sol interdits</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions relevant des destinations ou sous-destinations suivantes : <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"> ○ 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. 	C	
ARTICLE UX2	<p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	C	Installation située sur un site industriel existant et qui fera l'objet d'un permis de construire qui devra être validé par la mairie de Saint Désert.

	<p>enregistrée ou autorisée au titre des ICPE et situées sur la même unité foncière ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Non réglementée par le présent règlement.</p>	C	Installation située sur un site industriel existant faisant l'objet d'un permis de construire

Réf. article	Dispositions	Conformité (C / NC / SO)	Commentaires
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
ARTICLE UX4	<p>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>Dans la zone UXm à Sevrey et Saint-Loup-de-Varennes, les constructions s'implanteront en recul d'au moins 10 m de la limite de l'emprise de la RD906.</p> <p>Dans la zone UXm à Fontaines (zone d'activité des Ormeaux), les constructions s'implanteront en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Dans la zone UXs à Varennes-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.</p> <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 et aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	C	
ARTICLE UX5	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</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 ; - soit en retrait. <p>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.</p> <p>Ces règles s'appliquent en tout point du nu de la façade.</p> <p>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.</p>	C	Installation située sur un site industriel existant faisant l'objet d'un permis de construire

ARTICLE UX6	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Non réglementée par le présent règlement.</p>	C	Installation située sur un site industriel existant faisant l'objet d'un permis de construire
ARTICLE UX7	<p>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>	C	La chaufferie située sur le site industriel de JUILLOT SRC est desservie par la voie publique (RD n°981)
ARTICLE UX8	<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>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.</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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part des zones d'activités de Saône, Or, 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. <p>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.</p> <p>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.</p>	C	La chaufferie biomasse se situe sur le site industriel existant de l'entreprise JUILLOT SRC. La demande de permis de construire en cours a fait l'objet d'échanges sur une tolérance concernant la future hauteur de la chaufferie. Le service instructeur précise que cette demande doit apparaître dans la notice descriptif du PC et que cette demande devrait être favorable dans la mesure où elle est nécessaire à l'activité de l'entreprise.

<p>ARTICLE UX9</p>	<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>L'insertion des constructions dans le paysage tiendra compte des vues proches et lointaines.</p> <p>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).</p> <p>Les façades :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les toitures :</p> <p>A moins qu'il ne s'agisse d'une toiture terrasse, la pente de toit des bâtiments d'activités sera au minimum de 20 %.</p> <p>Les clôtures :</p> <p>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.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les équipements techniques :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
------------------------	---	--	--

ARTICLE UX10	<p>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>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.</p> <p>Les nouveaux aménagements seront conçus pour une cohabitation piétons, cycles et véhicules, dans un souci de sécurité et pour une accessibilité à tous.</p> <p>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.</p> <p>Il est exigé, pour les constructions neuves, de réaliser au minimum :</p>			
	Destination	Obligations minimales		
	<p>Commerce et activités de service</p>	<p>1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente.</p> <p>1 place de stationnement par tranche entière de 20 m² de salle de restaurant.</p> <p>1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.</p>		
<p>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</p>	<p>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).</p> <p>L'offre de stationnement des entrepôts est à dimensionner en tenant compte des besoins générés par l'activité (stationnement personnels et visiteurs).</p>			

	Destination	Obligations minimales
	<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>1 place de stationnement pour 2 lits (compris personnels, visiteurs et consultants) pour les établissements de santé.</p> <p>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>
<p>Voir également les dispositions applicables à toutes les zones.</p> <p>Stationnement des cycles :</p> <p>Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.</p>		
<p>ARTICLE UX11</p>	<p>Espaces libres, aires de jeux et plantations</p> <p>Dispositions concernant les plantations existantes :</p> <p>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.</p> <p>Espaces verts à créer :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En zone UXm à Fontaines (zone d'activité des Ormeaux), la marge de recul entre la construction et la RD906 doit être végétalisée.</p> <p>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.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas :</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>Aires de stationnement :</p> <p>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.</p> <p>Les aires de stationnement extérieures seront traitées de manière à créer une nappe végétale. Si les arbres sont regroupés</p>	

	<p>en un ou plusieurs endroits de l'unité foncière, un traitement végétal complémentaire devra être proposé : haies vives, bosquets, pergolas végétalisées, etc.</p> <p>Cette règle ne s'applique en cas de mise en place d'ombrières photovoltaïques.</p>		
ARTICLE UX12	<p>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>	SO	<p>La chaufferie biomasse est construite sur le site industriel JUILLOT SRC.</p> <p>Aucun bâtiment à usage d'habitation n'est mis en place dans le cadre de ce projet.</p>

Réf. article	Dispositions	Conformité (C / NC / SO)	Commentaires
Section 3 : Equipements et réseaux			
ARTICLE UX13	<p>Accès et voirie</p> <p>Accès : Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.</p> <p>Voirie : Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.</p>	C	
ARTICLE UX14	<p>Desserte par les réseaux et gestion des déchets</p> <p>Eau potable : Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.</p> <p>Eaux usées : Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.</p> <p>Eaux pluviales : Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.</p> <p>Réseaux secs : Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.</p> <p>Déchets : Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones.</p>	C	Installation située sur un site industriel existant faisant l'objet d'un permis de construire
ARTICLE UX15	<p>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>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.</p>	C	Installation située sur un site industriel existant faisant l'objet d'un permis de construire