

Département
de la Saône-et-Loire

Commune
de
JALOGNY

2.3

Règlement de la zone
UD du secteur
de la Prairie



2, rue d'Alger
44100 NANTES
www.casac-france.fr

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du P.L.U.**

Approbation du P.L.U. :
28 mars 2006

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du

Commune de JALOGNY

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
suite à une déclaration de projet

**Règlement de la zone UD du secteur de la Prairie
(Pièce n°2.3 du dossier de mise en compatibilité du P.L.U. de la Commune de
JALOGNY)**

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

Il s'agira d'une zone urbaine à caractère d'activités, construit en ordre continu.

Ce secteur est destiné à la construction et à l'exploitation d'établissement recevant du public avec une occupation du sol modéré et pouvant remplir une pluralité de fonction (commerces, services, activités de formations, équipement public) en relation avec un intérêt pour le territoire.

Le secteur est situé sur le site de la ferme expérimentale de Jalogny, au lieu-dit la Prairie.

La zone UD est définie dans un secteur de la commune où l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation et à l'étude de zonage d'assainissement.

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

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UD2
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux
- les affouillements et excavation de carrière
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UD2

Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Tout local à usage commercial, artisanal, industriel et les installations classée et leurs extensions quels que soient les régimes auxquels elles sont soumis, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (sonore, visuelle et polluante), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En contrepartie, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement nécessaires au personnel de l'installation.
- Sont admis les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

-Sont admis les constructions annexes dont la surface est inférieure à 50m² de SHOB. Les constructions annexes en bois traités peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas constituées de matériaux précaires et que leur surface n'excède pas 15m² de SHOB.

-Sont admis les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

2. Voiries

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Article UD 4 - DESERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

2. Assainissement

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

Sur le secteur UD, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du service public compétant.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors service et permettre, à la construction, d'être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci est réalisé.

En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

3. Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage des activités économiques doivent être édifiées en retrait de l'emprise publique imposé par le classement de la voie départementale n°980, soit à 75 m de l'axe de la voie.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance de 6 mètres minimum.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article UD 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout de toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions à usage des activités économiques, la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres à l'égout de toiture.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les Prescriptions Architecturales (PA).

Article UD 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des équipements devront être réalisées sur leur terrain d'assiette ou, en cas d'impossibilité, dans son environnement immédiat (article L. 151-33 du Code de l'urbanisme).

S'agissant des établissements recevant du public tels que définis à l'article R 123-2 ainsi que les installations ouvertes au public, leurs aires de stationnement, les circulations extérieures, les installations et les équipements devront être accessibles aux personnes souffrant d'un handicap quel que soit leur handicap (Art. R 111-19 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Pour ces établissements ou installations, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes handicapées devra au moins être égal à 2% du nombre total de places prévues pour le public sans être inférieur à 2 places.

Les emplacements adaptés et réservés devront être signalés.

Chaque place adaptée destinée aux personnes handicapées devra être repérée par un marquage au sol complétée par une signalisation verticale.

Chaque place adaptée doit correspondre à un espace horizontal, au devers près, inférieur ou égal à 2% et présenter une largeur minimale de 3.30 m.

S'il est installé un contrôle d'accès ou une sortie de l'aire de stationnement, le système devra permettre à des personnes sourdes ou malentendantes ou des personnes muettes de signaler leur présence au personnel et d'être informées de la prise en compte de leur appel.

En particulier et en l'absence d'une vision directe de ces accès ou sorties par le personnel, tout signal lié au fonctionnement du dispositif d'accès devra être sonore et visuel et, les appareils d'interphonie seront munis d'un système permettant au personnel de l'établissement de visualiser le conducteur.

Qu'elle soit à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment, une place de stationnement adaptée devra se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment.

Sur une longueur d'au moins 1,40 m à partir de la place de stationnement adaptée, ce cheminement doit être horizontal au devers près

Les places adaptées, quelle que soit leur configuration, sont telles qu'un usager en fauteuil roulant peut quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.

Article UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les aires de stationnement des constructions à usage des activités économiques devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement. Ces arbres devront être impérativement conduits en haut jet. Les essences locales telles que le frêne et l'aulne devront être privilégiés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de matérialiser la séparation entre les aires de stationnement et les bâtiments, entre les aires de stationnement et les activités d'exploitation présentes sur le site.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé