



PERMIS D'AMENAGER

PIECE N°2 : REGLEMENT – PA10

Verdi
Bourgogne-Franche-Comté

Siège social
2 rue de Fontaine-les-Dijon
21000 Dijon
Tél.: 03 80 72 39 42
Fax : 09 72 15 73 94

Agence Franche-Comté
13 avenue Aristide Briand
39100 Dole
Tél.: 03 84 79 02 57
Fax : 09 72 13 38 70

Maître d'ouvrage :
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES HAUTS DU DOUBS

3 Grande Rue
25240 MOUTHE

Courriel : gillespetite.cchd@orange.fr

Ind	Etabli par	Visé par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
E	M. LOPEZ	M. LOPEZ	S. BOYER	18/06/2015	Modifications pages 11 et 13
D	M. LOPEZ	M. LOPEZ	S. BOYER	20/03/2015	Version pour dépôt
C	M. LOPEZ	M. LOPEZ	S. BOYER	16/12/2014	Version Définitive
B	M. LOPEZ	M. LOPEZ	S. BOYER	13/10/2014	Version Provisoire
F	F. LAFORGE	F. LAFORGE	C. POIRSON	12/05/2017	Modification

Sommaire

1. INTRODUCTION.....	3
2. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE.....	4
3. SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	5
3.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	5
3.1.1 Occupations et utilisations admises.....	5
3.1.2 Installations et travaux divers	6
3.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	7
4. SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	8
4.1 ACCES ET VOIRIE	8
4.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	9
4.2.1 Eau et défense incendie	9
4.2.2 Réseaux fluides	9
4.2.3 Assainissement – Eaux usées	9
4.2.4 Assainissement – Eaux pluviales	10
4.2.5 Modalités de contrôle des dispositifs.....	10
4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	11
4.3.1 Implantations par rapport à la RD437.....	11
4.3.1 Implantations par rapport à la voirie principale de desserte interne, par rapport aux autres voies, par rapport aux emprises publiques	11
4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	11
4.4 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	13
4.5 ASPECT EXTÉRIEUR	13
4.5.1 Les teintes : façades, toitures,	13
4.5.2 Les façades	13
4.5.3 Les toitures	15
4.5.4 Les annexes et les écrans.....	15
4.5.5 Les clôtures.....	15
4.5.6 Divers	17
4.6 STATIONNEMENT DES VÉHICULES	17
4.7 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES	17
4.8 INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ.....	18
5. SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	19
5.1 EMPRISE AU SOL	19
5.2 COS.....	19

1. INTRODUCTION

Ce règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans la zone d'activités économiques de Brey et Maison du Bois.

Il a pour objectif de fixer les règles d'implantations, de disposition et d'ordonnancement des bâtiments, espaces paysagers et aires de stationnement dans l'aménagement des lots, de la volumétrie des constructions, des matériaux des façades et des couvertures, de leur couleur ainsi que de la signalétique des installations.

Le Maître d'Ouvrage de l'opération est la Communauté de Communes des Hauts du Doubs.

La Commune de Brey et Maison du Bois est dotée d'une Carte Communale. Ce document ne comprend pas de règlement.

Dans les zones définies par la Carte Communale, c'est le règlement d'urbanisme qui continue de s'appliquer, sauf pour les règles indiquées ci-dessous et celles précisées au sein de la pièce 4 du permis d'aménager - Cahier des charges.

Ce règlement s'appliquera à tous les lots.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, de cession, de mutation ou de locations successives.

Aucune clause de caducité temporelle n'est prévue pour le présent règlement.

Enfin, les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités ou fonctionnaires compétents.

2. CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Zone à usage d'activités économiques, artisanales, industrielles, de services et de commerces.



3. SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

3.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

3.1.1 Occupations et utilisations admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations à usage d'activités économiques, artisanales, industrielles, de services, de commerces et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les constructions à usage de commerce ou d'exposition.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les installations classées ou non dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage, des risques de dangers, d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions à usage de logement sont autorisées, seulement si elles sont destinées au gardiennage, à la direction ou à la surveillance des locaux d'activités édifiés dans la zone, et dans la mesure où elles sont intégrées à ceux-ci (même construction). En aucun cas il n'y aura plus d'un logement par lot. En aucun cas la surface de plancher du logement ne pourra être supérieure à 120 m² par lot initial. Les occupants de celui-ci supporteront les nuisances liées à la zone d'activité.
- Les constructions techniques et équipements privés (postes de transformation, armoire de commande, station d'épuration, bassin de retenue, ...) nécessaires au bon fonctionnement des occupations et utilisations admises, à l'exception de lignes aériennes de toute nature et de châteaux d'eau.

- Les constructions techniques, ainsi que les équipements collectifs (infrastructures et superstructures) liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation, armoire de commande, etc....) nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

3.1.2 Installations et travaux divers

Sont admis, sous réserve d'autorisation réglementaire, les installations et travaux divers définis à l'article 419-19 du code de l'urbanisme, nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction.

Les exigences de fonctionnement des installations classées ou non doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et projetées.

3.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 3.3.1.

Et notamment :

- les constructions et locaux à usage d'habitation autres que ceux autorisés à l'article 1,
- les opérations d'ensemble à usage d'habitations,
- les bâtiments d'élevage,
- les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouverts au public,
- le stockage de véhicules déclassés ou objets associés,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et caravanage,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers autres les affouillements et exhaussements des sols liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voiture...) sauf les dépôts de matériel ou matériaux indispensables au fonctionnement des activités,
- les carrières.
- les piscines à usage de baignade publique ou privée (seules les piscines d'exposition étant autorisées).

4. SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

4.1 ACCES ET VOIRIE

L'implantation des accès, ainsi que le nombre de ces derniers, seront conformes au plan de composition du permis d'aménager de la zone.

Tout nouvel accès, ou toute modification d'accès, ainsi que toutes sujétions induites, sera entreprise après autorisation du lotisseur de la zone d'activités et réalisé à la charge financière exclusive du demandeur.

Dans ce cadre, la CCHD peut imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité.

L'accès devra être effectué directement et sans manœuvre sur la voie publique.

Tout accès à une unité foncière de la zone d'activité est interdit à partir :

- de la bande inconstructible bordant l'opération le long de la RD437,
- de la Rue Principale du village de Brey et de son raccordement à la voirie interne de la zone d'activités économiques,
- de la voirie entre les lots 9 et 14,
- d'une unité foncière de la tranche 2 de la zone d'activités économiques, avant que cette tranche ait été rendue constructible,
- d'une autre unité foncière de la zone d'activités économiques,
- de toute parcelle non inscrite au sein du terrain d'assiette de la zone d'activités économiques.

4.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.2.1 Eau et défense incendie

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public (la création de puits ou de forage d'eau propre à chaque parcelle est interdite).

En fonction de l'activité, la défense incendie sera complétée pour chaque lot par l'acquéreur selon les prescriptions du SDIS 25 et en fonction de la réglementation spécifique à cette activité. L'acquéreur supporte les frais et toutes les sujétions de mise en conformité de la défense incendie.

4.2.2 Réseaux fluides

Dans les parties privatives, aucune ligne aérienne, de quelque nature quelle soit, n'est autorisée.

La mise en souterrain des branchements sur les réseaux de télécommunication, de télédistribution, sur les réseaux électriques et de tout autre éventuel réseau fluide (fibre optique, réseau de surveillance ou de vidéosurveillance, ...) est imposée.

4.2.3 Assainissement – Eaux usées

■ Eaux usées domestiques

Toute construction sera raccordée au réseau d'assainissement collectif en ce qui concerne les eaux usées dites domestique (douches, toilettes, lavabos, ...).

Le raccordement sera autorisé par la CCHD après vérification de la conformité du raccordement.

■ Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux industrielles dans les réseaux publics est interdite, à l'exception de celles autorisées par convention de rejet entre l'acquéreur, la Communauté de Communes et les services gestionnaires des ouvrages assainissement (réseau ou station).

En l'absence d'autorisation et de convention, les rejets d'eaux usées de type « industriel » seront traités par l'acquéreur avant rejet aux réseaux collectifs.

4.2.4 Assainissement – Eaux pluviales

■ **Cas des eaux pluviales présentant un état sanitaire satisfaisant : gestion sous domaine privé à charge de l'acquéreur**

Les eaux pluviales collectées au droit de chaque parcelle privée, possédant un état sanitaire satisfaisant :

- devront être gérées et évacuées dans l'emprise de chaque lot, par des ouvrages suffisamment dimensionnés,
- ne devront en aucun cas rejoindre le domaine public,
- ne devront en aucun cas rejoindre toute autre unité foncière.

■ **Cas des eaux pluviales non propres : gestion sous domaine privé à charge de l'acquéreur**

Les eaux pluviales non propres seront collectées sous domaine privé.

Elles ne pourront être infiltrées que si elles ont subi une épuration (prétraitements ou traitements) conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.5 Modalités de contrôle des dispositifs

Les services chargés de la police de l'eau ou toute autre personne habilitée par les services gestionnaires des ouvrages assainissement, pourront effectuer des contrôles des dispositifs relatifs aux eaux usées et aux eaux pluviales sur les parcelles privées :

Les contrôles suivants pourront être effectués :

- contrôle de conception,
- contrôle de d'exécution,
- contrôle du bon fonctionnement,
- contrôle de bon entretien.

Pour exercer ces missions, les agents des services chargés de la police de l'eau ou toute autre personne habilitée par les services gestionnaires des ouvrages assainissement, bénéficieront d'un droit d'accès aux propriétés privées.

Une demande écrite devra en préalable être adressée au propriétaire.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.3.1 Implantations par rapport à la RD437

Les constructions principales autorisées au sein de l'article 1, ainsi que les constructions annexes et les dépôts autorisés au sein de l'article 1, seront implantées suivant un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à la limite de propriété.

Ce retrait sera libre de tout aménagement (hors paysagement, bassin de gestion ou de stockage des eaux pluviales ou noue).

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

4.3.1 Implantations par rapport à la voirie principale de desserte interne, par rapport aux autres voies, par rapport aux emprises publiques

Les constructions principales autorisées au sein de l'article 1, ainsi que les constructions annexes et les dépôts autorisés au sein de l'article 1, seront implantées suivant un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à la limite de propriété.

Ce retrait sera libre de tout aménagement (hors paysagement, bassin de gestion ou de stockage des eaux pluviales ou noue).

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

4.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales autorisées au sein de l'article 1, ainsi que les constructions annexes et les dépôts autorisés au sein de l'article 1, seront implantées suivant un retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.



4.4 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ou installation est limitée à 11 mètres, mesurée à partir du niveau fini de la plateforme d'accueil du bâtiment.

Toutefois, ne sont pas soumis à règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, souche de cheminée, etc.).

4.5 ASPECT EXTÉRIEUR

4.5.1 Les teintes : façades, toitures, ...

Les teintes claires sont proscrites.

Les teintes sombres sont recherchées.

Il est impératif de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

La couleur fera l'objet d'une validation par le lotisseur.

4.5.2 Les façades

Les matériaux et couleurs utilisés chercheront à s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et à la fois avec les bâtiments d'activités voisins qui sont déjà construits ou en cours de constructions sur la zone.

L'utilisation du bois, en tant qu'élément d'ossature de la construction, d'isolation et d'habillage des bâtiments sera privilégiée.

A l'exception de l'emploi de matériaux brillants ou réverbérant (tôle ondulée, bac aluminium), les façades seront réalisées en bardages peints, en bois de teinte foncée, en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, agglomérés, parpaing, béton brut de décoffrage, etc.), en pierres, ou encore sous forme de façades végétalisées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, agglomérés, parpaing, béton brut de décoffrage, charpente métallique porteuse, etc.) est interdit : ces derniers devront obligatoirement être traités.

Les façades postérieures et latérales, ainsi que les sous-sols apparents doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec cette dernière.

Les défauts d'aspect et les épaufrures justifieront une demande de mise en peinture.

4.5.3 Les toitures

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades), à l'exception des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables ou les matériaux favorisant la luminosité naturelle à l'intérieur des constructions, qui pourront avoir une autre teinte.

Les toitures seront soit en pente, soit des terrasses, soit des terrasses végétalisées. La pente des toitures devra être inférieure à 50°.

Les toitures apparentes en éléments métalliques non peints sont interdites.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit d'une construction d'un apport architectural significatif.

4.5.4 Les annexes et les écrans

Les règles édictées au sein des articles précédents s'appliquent aux annexes.

Les annexes et les écrans prévus pour masquer les zones de stockage doivent être construits avec des matériaux de même nature et de même couleur que le bâtiment principal.

Les toitures doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

4.5.5 Les clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Il est possible de mixer haies et clôtures.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50cm de la limite de parcelle,
- soit par des grillages rigides à grandes mailles, doublés ou non de haies vives.

Les grillages des clôtures seront de couleur verte ou sombre. Ils seront fixés du côté de l'espace public, et pour réduire leur présence, les poteaux seront placés du côté de l'espace privé. Les grillages souples, simple ou double torsion sont interdits.

Les portails et barrières opaques seront interdits, hormis pour les zones de stockage.

Les clôtures en plaques béton entre poteaux sont interdites.

Les clôtures auront une hauteur constante, sans décrochements.

L'édification de clôtures est soumise à autorisation du lotisseur.

Qu'elle soit établie en bordure des voies ou en limite séparative, sauf impératifs de sécurité, la hauteur totale des clôtures (mesurée du côté de la voie publique à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction) ne doit pas être supérieure à 2,00 mètres.

4.5.6 Divers

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leur matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume du bâtiment principal ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

4.6 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés dans la parcelle acquise afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, afin d'autoriser les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'activité.

La station de tout véhicule, en attente de livraisons ou d'accès à une entreprise installée sur la zone, est interdite sur les voies publiques de desserte de la zone.

Chaque entrée de parcelle privée sera aménagée de manière à permettre le stationnement provisoire d'un véhicule de livraison en attente, sans que celui-ci empiète sur le domaine public.

4.7 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations.

Les dépôts permanents doivent être dissimulés de façon continue par des pare-vues constitués de matériaux pleins.

Des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays seront implantés pour dissimuler, au moins en partie, les pare-vues constitués de matériaux pleins.

Un soin particulier sera apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements éventuels (traitement paysager).

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation du lotisseur.

Chaque aménageur de parcelle devra soumettre son plan de plantations au lotisseur (ce plan de plantations sera annexé à la demande du permis de construire).

4.8 INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ

Les installations de production d'électricité par procédé éolien sont interdites.

5. SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

5.1 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la surface de plancher au niveau du sol, de l'ensemble des bâtiments d'une propriété (y compris les bâtiments annexe et les abris couverts non fermés).

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 85 000 m². Cette surface sera répartie par le lotisseur au fur et à mesure des ventes par le lotisseur.

5.2 COS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

La surface de plancher sera répartie par le lotisseur au fur et à mesure des ventes.