

Département :

25

Commune :

LONGEVILLES-MONT-D'OR

Opération :

# ZONE D'ACTIVITÉS "L'AUGE DU MITEMPS »

Situation de l'immeuble / L'ensemble immobilier :

Section ZC / Lieudit : "Auge du Mitemps"



## RÈGLEMENT



Septembre 2021

Le Lotisseur :

**Communauté de Communes  
Lacs et Montagnes du Haut-Doubs**  
5, rue de la Caserne  
25 370 LES HOPITAUX VIEUX

Références du dossier :  
2019-345 (LJ)

Nom du fichier :  
Longevilles-Mont-d'Or\_PA 10.doc

Date d'édition :  
02/09/2021

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la zone d'activités "L'Auge du Mitemps" situé sur le territoire de la commune des Longevilles Mont-D'Or

### ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

2 - 1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et de garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

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

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

2 - 2 Le lotisseur et l'acquéreur du lot reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

- En matière d'utilisation des sols :

- ✓ Code de l'Urbanisme, Art R 111-1 et suivants ;

- ✓ Document d'urbanisme en cours de validité sur le territoire de la Commune des Longevilles Mont-D'Or (Plan Local d'Urbanisme).

En cas de modification du PLU des Longevilles Mont-D'Or, les nouvelles dispositions contenues au règlement se substitueront à celles existantes.

- En matière de vente des terrains : Code de l'Urbanisme, Art R442-12 à R442-18

- En matière de permis de construire : Code de l'Urbanisme, Art R431-1 à R431-34.

2 - 3 Le propriétaire du lot jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever le terrain qui lui sera vendu, telles qu'elles sont définies en annexe.

2 - 4 Permis de construire : quelle que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

2 - 5 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 les fonctionnaires habilités à les constater.

## TITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### APPLICABLES AU LOTISSEMENT

#### SECTION I - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

##### ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les éoliennes sont interdites.

##### ARTICLE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Une étude de sol géotechnique (minimum de type G12) à la charge de l'acquéreur sera obligatoire pour toute construction.

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 et sa surface de plancher ne pourra être supérieure à 80 m<sup>2</sup>. Les occupants de celui-ci supporteront les nuisances liées à la zone d'activité.

#### SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les accès aux lots devront se faire uniquement depuis la voirie interne de la Zone d'Activités. L'accès devra être effectué directement et sans manœuvre sur la voie publique. Des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité pourront être imposés.

Les accès auront une largeur maximale de 12 mètres.

##### ARTICLE 4 - DESSERTE EAU ET ASSAINISSEMENT

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

#### **4.1 Défense incendie**

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 Eaux Usées industrielles**

Le rejet des eaux industrielles au réseau public d'assainissement est soumis à une autorisation du service gestionnaire de la CCLMHD. Sur cette demande devra figurer le type d'effluent rejeté et leurs caractéristiques.

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 (après autorisation du service gestionnaire).

#### **4.3 Eaux pluviales**

La gestion de l'ensemble des eaux pluviales de la zone d'activités **sera conforme à la déclaration au titre de la loi sur l'eau en cours de réalisation** qui stipule notamment :

« Les eaux pluviales de voirie seront régulées et dépolluées par un ouvrage situé sous le terre-plein central du rond-pont.

Les eaux pluviales des lots seront régulées et traitées par des ouvrages à la parcelle, réalisés sous la responsabilité des acquéreurs et adaptés à leur usage ».

L'ensemble du système d'assainissement des eaux pluviales, sera entretenu régulièrement afin d'assurer un fonctionnement normal et permanent du dispositif.

Conformément aux dispositions de l'article R-214-18 du code de l'environnement, toute modification apportée par le bénéficiaire de l'autorisation, aux ouvrages, à leurs modes d'utilisation, à la réalisation des travaux et (ou) de nature à entraîner un changement notable, doit être soumise, avant sa réalisation et avec tous les éléments d'appréciation, à l'approbation du Préfet (service chargé de la Police de l'Eau).

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.

#### **4.4 Pollution accidentelle**

La gestion des pollutions accidentelles sur domaine privé demeurera de la responsabilité des acquéreurs.

Chaque acquéreur aura à sa charge de proposer tout moyen technique adapté à la taille de l'entreprise, aux produits manipulés et à son secteur d'activité (rétentions et/ou bassin de confinement, alarmes, sécurisation des zones de dépotage, de produits chimiques,

obturations du réseau, étanchéification des zones à risques, règles de manipulation des produits dangereux à l'intérieur et à l'extérieur des locaux, ...).

Un document de synthèse explicitant les modalités d'intervention sera rédigé et mis à la disposition des personnes devant intervenir en cas de pollution accidentelle. Il comprendra les éléments suivants :

- Itinéraire d'accès au bassin de retenue ;
- Situation des vannes à manoeuvrer, batardeaux à mettre en oeuvre et vérifications à opérer en vue de s'assurer de l'efficacité de l'action réalisée ;
- Localisation des stocks de produits absorbants et autres dispositifs de lutte contre les pollutions.

Une consigne générale d'intervention de sécurité devra être affichée en permanence sur la zone à un emplacement accessible et les personnels susceptibles d'intervenir en seront informés. Elle précisera la marche à suivre en cas d'accident, les mesures à prendre pour contenir la pollution ainsi que les personnes à prévenir.

Toutes les mesures devront être prises pour prévenir et traiter l'effet d'une pollution accidentelle des eaux de ruissellement et des eaux souterraines tant en phase de travaux qu'en phase d'exploitation.

Les polluants ainsi que tous les éléments contaminés (sols, sédiments...) seront évacués vers des centres de traitement spécialisés.

Le permissionnaire devra avertir immédiatement le service de la Police de l'Eau en cas de pollution accidentelle ou de dysfonctionnement des ouvrages.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

La hauteur maximale du faitage de toute construction ou installation est limitée à 12 mètres. La hauteur sera mesurée en tous points par rapport au terrain naturel avant travaux.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les murs séparatifs sur clôture ou les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Dans un ensemble présentant une unité de volumes, de matériaux, de couleur ou de style.

Les constructions des extensions ultérieures devront s'harmoniser en volumétrie et en teintes avec les constructions existantes.

### 11.1 Façades

#### **Éléments interdits :**

Les couleurs criardes.

#### **Matériaux :**

En cas d'utilisation d'agglomérés, de briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

#### **Enduits et Couleurs :**

Lorsque la peinture est nécessaire pour les éléments de maçonnerie, la teinte devra se rapprocher le plus possible des tons de la pierre du pays ou des enduits obtenus avec la chaux grasse et les sables du pays (blanc cassé, gris, beige clair à beige soutenu).

Le blanc franc est interdit.

Les recherches de polychromie insolite ou les rechapés sont interdites, de même que toutes couleurs provocantes.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de constructions.

Les plastiques blancs et autres matériaux laqués blanc franc sont interdits.

Les menuiseries métalliques pourront faire appel à des couleurs diverses, à la condition qu'elles soient choisies dans des tonalités sombres.

Les bardages métalliques seront traités en cohérence de tonalité avec les maçonneries ou les teintes des bardages bois, ces tonalités pourront être plus saturées mais seront en tout état de cause d'aspect mat.

La fourniture des projets de coloration est obligatoire à la demande de permis de construire.

### **11.2 Toitures :**

Les toitures seront à deux pentes comprises entre 15° et 45°.

Elles pourront être à un seul pan pour les annexes et appentis, à la condition que ces annexes et appentis soient accolés au bâtiment principal. Les versants de toiture seront de préférence dans le prolongement de la toiture du bâtiment principal ; dans le cas contraire, la hauteur de celle-ci sera limitée à 3 mètres à l'égout et la pente devra être comprise entre 15 et 45°.

Tout pastiche d'une architecture comportant des éléments typiquement étrangers à la région est interdit.

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 couvertures seront en tôle pré-laquée de teinte mate, dans les teintes brunes rouges ou grises.

### **11.3 Enseignes lumineuses et éclairage :**

D'une manière générale les enseignes et pré-enseignes devront satisfaire à la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 et au décret 82-211 du 24 février 1982.

Toute installation ou modification d'une enseigne est soumise à autorisation préalable du lotisseur.

Seules les enseignes nécessaires à l'identification de la fonction du bâtiment sont autorisées.

Tout panneau publicitaire est interdit sur les lots.

Les enseignes doivent être intégrées à la composition d'ensemble de la façade et doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments, ainsi qu'avec la polychromie employée. Elles ne pourront pas dépasser du bâtiment et seront impérativement intégrées à la façade ; aucun débord ne sera autorisé.

Ces enseignes pourront être lumineuses mais ne seront pas clignotantes. Leur éclairage sera de préférence indirect.

Les publicités, enseignes et pré-enseignes ne peuvent unitairement dépasser 18 m<sup>2</sup>. La surface totale des enseignes situées sur une façade ne doit pas excéder 10 % de la surface de cette même façade.

La hauteur de l'enseigne dépendra de la hauteur du bâtiment. Elle sera égale ou inférieure au tiers de cette hauteur.

Tous les dispositifs (structures, cadres...) seront constitués en matériaux durables et l'ensemble du dispositif, ainsi que les messages, devront être maintenus en bon état de propreté et d'entretien.

Tout éclairage tourné vers l'extérieur de la parcelle sera considéré comme nuisible et donc interdit.

Les projecteurs et les luminaires seront orientés :

- Soit vers le sol,
- Soit vers les façades des bâtiments situés sur la parcelle.

Une signalétique commune pour les panneaux d'entrée de parcelle sera adoptée sur toute la zone d'activités. Chaque acquéreur devra respecter la charte signalétique mise en place.

#### **11.4 Environnement**

L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre seront aussi minimales que possible.

#### **11.5 Collecte des déchets**

La collecte des déchets ménagers ou assimilés peut être réalisée sur demande écrite auprès du service gestionnaire de la CCLMHD ;

Il n'y aura pas de collecte systématique des déchets verts, ni des déchets de type industriel. Les acquéreurs feront leur affaire de l'évacuation de ces types de déchets.

#### **11.6 Règlementation des dépôts et stockages**

Les dépôts et les stockages de matériaux pourront être autorisés sur la parcelle à l'extérieur du ou des bâtiments de l'entreprise sous réserve que les emplacements correspondants soient clairement définis au plan masse annexé à la demande de permis de construire et sous réserve de la réglementation applicable pour la protection de l'environnement. Des protections visuelles sous forme de plantations, palissades.... sont obligatoires. Tous ces dispositifs devront apparaître lors de la demande du permis de construire. Toute modification de l'occupation du sol notamment aire de stockage, devra faire l'objet d'une autorisation des services d'urbanisme.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services publics et d'activités artisanales, en plus des besoins du personnel et de l'exploitation, il est exigé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher de la construction.

Pour les établissements industriels, il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins de l'exploitation, des visiteurs et du personnel et permettant d'assurer les opérations de chargement et de manutention.

Il faudra regrouper les parkings au plus près des voies et régler les circulations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise au plus près des constructions, pour réduire aux stricts besoins l'étanchéification du sol.

- Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être également prévues.
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.



## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir les prescriptions du PLU des Longevilles Mont-D'Or. A ces prescriptions s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

### ➤ 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.

L'édification de clôtures, si elle n'a pas été prévue au permis de construire, est soumise à déclaration.

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

### ➤ Plantations

Les haies constituées de végétation monospécifique seront interdites. Elles seront composées d'espèces arbustives locales diversifiées. Le plan des clôtures devra être annexé au dossier de permis de construire.

Les espaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts. Ces espaces verts devront figurer à la demande de permis de construire ainsi que le traitement paysager (nombre et nature des plantations). Les surfaces de parking devront comporter un arbre pour 4 emplacements.

## SECTION III - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Une surface de plancher maximale de **3000 m<sup>2</sup>** est attribuée à l'ensemble du lotissement. Elle sera répartie par le lotisseur à la vente de chaque lot.

*Le Lotisseur :*