

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LES QUARRÉS

INTÉGREZ
UN ÉCOSYSTÈME DYNAMIQUE



MOIRANS-EN-MONTAGNE – avril 2025

TABLE DES MATIERES

1- Dispositions générales	P.3
2- Nature de l'occupation ou de l'utilisation des sols	P.4
3- Conditions d'occupation du sol	P.8
4- Période de chantier	P.16
5- Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	P.17



1 - DISPOSITIONS GENERALES

1 - 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent Règlement s'applique au territoire de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) «Les Quarrés» sur la Commune de MOIRANS-EN-MONTAGNE (39260).

1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'imposent à toutes personnes physiques ou morales, de droit privé ou de droit public.

Les dispositions du présent règlement seront précisées par le Cahier des Charges et les conventions particulières à intervenir entre l'Aménageur et les acquéreurs, et appliquées sans préjudice des prescriptions résultant des réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur sol (ainsi prescriptions relatives à la délivrance du permis de construire, à l'autorisation d'ouverture d'un établissement classé).

Le terrain à lotir est situé en zone 1AUY au Plan Local d'Urbanisme de MOIRANS-EN-MONTAGNE.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au Plan parcellaire (Plan n° PA4) se décomposent de la manière suivante :

- Voirie : 6 203m²
- Lots privatifs : 52 288m²
- Espaces Verts : 12 002m²
- Cheminement doux : 3 222m²
- Bassin : 1 289m²
- Rivière : 1 068m²

La superficie totale de la zone artisanale est de 76 072m² environ

2 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

2 - 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- Les occupations et utilisation du sol citées ci-dessous à condition qu'elles ne soient pas directement reliées à la déviation.
- Les constructions à usage hôtelier ou de restauration
- Les commerces liés à l'activité industrielle et artisanale
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage artisanal et commercial
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de bureaux et de services
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des activités de la zone et des services publics (S.N.C.F., E.D.F., ...)
- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires au gardiennage des installations existantes dans cette zone, dans une limite de 50m² de surface de plancher, inséré au bâtiment.
- L'extension et l'aménagement de bâtiments existants à condition que leur affectation soit conforme au statut de la zone
- Les clôtures
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Toutes les occupations et utilisation du sol autorisées et admises sous conditions particulières ci-dessus, sont également soumises aux conditions générales ci-après :

- ne pas compromettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de la zone dans laquelle elles s'implantent, principes définis ou/et illustrés par les orientations d'aménagement et de programmation.

- ne pas enclaver les surfaces pouvant recevoir à court, moyen ou long terme des constructions,

- Être desservies par des réseaux de capacité adaptée aux besoins de desserte de la globalité de la zone.

L'urbanisation de ces zones est subordonnée au respect des principes et conditions spécifiques d'aménagement énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs repérés au plan, les constructions abritant des personnes

(habitations, bureaux...) doivent bénéficier d'un isolement acoustique et thermique conformes aux dispositions en vigueur.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (R123-11h) : Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone 1AUY seront admises à la condition expresse de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux.

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

- ❑ Les constructions, les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes doivent s'implanter en recul de
 - 5m des voies et emprises publiques a minima.
 - 25m de l'axe de la RD470

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- ✓ Pour les extensions dans le prolongement de l'existant des constructions dont l'implantation ne respecterait pas la disposition précédente, sous réserve de ne pas provoquer des gênes, nuisances ou risques prévisibles et de ne pas dégrader la qualité du paysage du quartier ;
- ✓ Pour les équipements, ouvrages, installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont postes de transformation, armoires de coupure, compteurs...), en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- ✓ Pour des bâtiments d'activités et/ou des établissements recevant du public d'une surface de plancher supérieure à 750 m², sans porter préjudice aux constructions et paysages avoisinants.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ❑ A moins que la construction à construire ne jouxte la limite parcellaire, elle doit être implanté en retrait par rapport aux limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée par rapport au terrain naturel jusqu'à l'acrotère/égout du toit) avec un minimum de 3m.

Pour des motifs de sécurité, un retrait des limites séparatives pourra être exigé par l'autorité compétente.

- ❑ L'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie individuelle doit respecter un retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- ✓ pour respecter les principes d'une conception bioclimatique, sans porter préjudice aux constructions avoisinantes ;
- ✓ pour les équipements, ouvrages, installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont postes de transformation, armoires de coupure, compteurs...), en raison de leur nature, de leur fonctionnement, ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- ✓ pour des bâtiments d'activités et/ou des établissements recevant du public d'une surface de plancher supérieure à 750 m², sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

2.1.3. Hauteur maximale :

Les équipements, ouvrages, installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur électrique...) pourront disposer d'une hauteur supérieure sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte paysager.

Les éléments techniques et fonctionnels, comme silos, cheminées, tours de refroidissement, etc., ne sont pas concernés par la présente disposition. Toutefois leur intégration dans le paysage, par leurs formes, l'aspect des matériaux employés, les couleurs, etc... est attendu.

La cote de la face supérieure de la dalle de rez-de-chaussée des constructions sera implantée à +50cm du terrain naturel avant travaux.

2.2.1. Aspect extérieur des constructions

- ☐ Les nouvelles toitures doivent être conçues de manière à supporter la charge des dispositifs de productions d'énergie solaire.

2.3.1. Perméabilité des sols :

- ☐ Sauf impossibilité technique justifiée, un pourcentage minimum de la superficie de l'unité foncière devra être perméable au moins 25% d'espaces perméables à respecter.

Peuvent être intégrées dans ce pourcentage :

- ✓ Les voies de circulation et les aires de stationnement à condition d'employer des revêtements perméables.
- ✓ Les ouvrages de rétention des eaux pluviales
- ✓ Les espaces verts

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations :

- ☐ Les espaces non bâtis attenants aux constructions ou composant une opération seront traités en espaces verts d'accompagnements
- ☐ Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- ☐ Les parkings visiteurs et les cheminements piétons seront jalonnés d'arbres et d'arbustes.

2.4 Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol minimal est fixé à

- 50% pour l'ensemble des terrains jusqu'à 2 000m².
- 45% pour l'ensemble des terrains jusqu'à 7 000m².
- 40% pour l'ensemble des terrains au-delà de 7 000m².

3 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

3- 1 – ACCES ET VOIRIE

Tous les lots seront desservis par la voie nouvelle du lotissement.

L'ensemble de la voirie existante et à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD470.

Chaque lot ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès charretiers au maximum.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il appartient aux acquéreurs de créer des voiries adaptées au trafic lié à leur activité sur leur parcelle.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer le libre écoulement des eaux et éviter que les matériaux et revêtements des voies d'accès privés ne soient entraînés sur la voie publique et ses annexes.

3 – 2 – BRANCHEMENT AUX RESEAUX DIVERS

Tous les réseaux secs ou humides seront disponibles sous chaussée ou trottoirs, conformément au programme des travaux.

Les raccordements seront à la charge de l'acquéreur qui se rapprochera des sociétés concessionnaires concernées.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public d'adduction d'eau potable devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Concernant les eaux usées, les pétitionnaires devront respecter la réglementation en vigueur ainsi que le règlement du service public d'assainissement collectif de Terre d'Emeraude Communauté. En amont de chaque projet de construction, il sera nécessaire d'obtenir une autorisation de raccordement au réseau public

d'assainissement collectif auprès du service assainissement de Terre d'Emeraude Communauté qui précisera les conditions de raccordement.

D'une manière générale, les branchements au réseau d'assainissement devront être séparatifs et devront prévoir à l'extérieur du lot un regard de visite permettant pour chaque type d'effluent rejeté, un prélèvement pour contrôle. Par ailleurs, le pétitionnaire sera redevable d'une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant correspondra au tarif en vigueur à la date du raccordement. À titre indicatif, à ce jour, le tarif en vigueur est de 2000 € TTC par « immeuble ». Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement collectif doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service assainissement de Terre d'Emeraude Communauté au regard de la capacité du système d'assainissement (réseau et station d'épuration) et de la qualité physico-chimique des effluents non domestiques déversés. Une limitation des débits de rejet ainsi que des restrictions horaires ou des prétraitements peuvent notamment être imposés. La convention de déversement mentionnera également le mode de calcul de la redevance assainissement. Dans la mesure, où il serait impossible d'accepter ces rejets, l'établissement fera son affaire du stockage, de l'évacuation, du transport et du traitement de ces effluents. De plus, toutes modifications de l'activité de l'établissement et de la nature, de la qualité ou de la quantité des effluents déversés dans le réseau devront être signalées au service assainissement et faire l'objet d'une nouvelle autorisation de déversement le cas échéant.

Les eaux pluviales provenant des toitures devront être absorbées autant que possible par le terrain naturel. Les surplus seront rejetés dans le réseau prévu à cet effet. Les eaux pluviales de la voirie publique, ainsi que des voiries et parkings des lots seront évacuées par un réseau pluvial interne qui se rejettera sur un ouvrage étanche de confinement, puis vers un bassin d'infiltration.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée par la collectivité à qui appartient le réseau, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents (article L 1331.10 du code de la santé publique).

Les eaux de ruissellement devront être recueillies de manière à ce qu'elles ne s'écoulent pas sur les lots limitrophes et évacuées dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement, la récupération des boues ayant été préalablement assurée à l'aide d'un séparateur d'hydrocarbures individuel, à la charge de l'acquéreur.

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

3 - 3 - DEFENSE INCENDIE

La défense incendie de la zone sera assurée par la pose de poteaux d'incendie, pouvant garantir un débit de 60 m³ / heure pendant 2 heures.

En cas de besoins supplémentaires à l'intérieur des lots, les acquéreurs devront assurer leur propre défense incendie complémentaire, en accord avec les Services de Défense Incendie du département du Jura.

3 - 4 - POLLUTIONS ET NUISANCES

Toutes dispositions devront être prises pour respecter la réglementation en vigueur, en liaison avec les autorités officielles compétentes. Il pourra être imposé aux industriels, de procéder à la mise en place de tout dispositif de protection et de contrôles nécessaires.

Les zones susceptibles de présenter un risque avéré de pollution accidentelle devront être imperméabilisées et munies d'un dispositif permettant de contenir cette pollution.

Les matières dangereuses devront être stockées dans des locaux appropriés ou des containers spéciaux permettant d'assurer leur protection en cas de sinistre ou d'incendie.

Concernant les déchets, des zones fermées et permettant de les regrouper avant évacuation seront définies.

Il est demandé aux porteurs de projets de :

- Favoriser la gestion sélective des déchets
- Assurer une conception des bâtiments favorable à la gestion sélective des déchets d'activités (tri, stockage, collecte)
- Assurer la mise en œuvre du tri sélectif des déchets d'activités sur chaque parcelle
- Assurer la traçabilité des déchets produits sur la ZAE

3 - 5 - SERVITUDES

Les réseaux d'eau, d'égout, d'électricité, de téléphone, emprunteront en principe

la voirie de la zone d'activité.

Cependant, pour des raisons techniques, certaines canalisations pourront traverser des lots qui en supporteront la servitude de passage.

L'acquéreur du lot supportant telle servitude prévue au Cahier des Charges du lotissement, sera de ce fait responsable des dégradations pouvant survenir de son fait aux canalisations traversant son lot. En outre, il ne pourra s'opposer à tous travaux dans son lot nécessités par la réparation et l'entretien des canalisations qui s'y trouvent.

Certaines servitudes pourront pour des raisons techniques, être créées en cours de travaux. Les acquéreurs des lots seront tenus de les accepter.

3 – 6 – AIRES DE STOCKAGE

Elles devront être traitées avec un soin particulier et recevoir l'accord préalable des autorités officielles compétentes.

On veillera particulièrement à l'aspect de ces aires de stockage, à assurer une protection contre le vent dans le cas de matériaux pulvérulents et à recueillir les eaux de ruissellement, en vue d'un traitement éventuel.

3 – 7 – FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le plan parcellaire du lotissement (plan n° PA4) dressé par Monsieur Jean-Luc BOLLACHE, Géomètre-Expert, 3 rue du Dr Mercier, Porte du Lac, 01130 NANTUA propose un découpage des lots à la demande, dans une limite de 20 lots.

3 – 10 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Il pourra être imposé un recul de 4m minimum entre deux constructions dont la hauteur excède 3m50 à l'égout du toit pour des motifs liés à la défense incendie et à la salubrité des lieux.

3 – 13 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Volume, matériaux, couleurs :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant. En particulier, doit être respectée l'harmonie des couleurs et des volumes.

En zone 1AUY, et dans une bande de 100m par rapport à l'axe de la déviation de la R.D470, les constructions devront respecter les caractéristiques suivantes :

- I. Constructions à usage d'habitation autorisées à s'implanter dans la zone devront être insérées dans le bâtiment.
- II. Matériaux et teintes de tous les bâtiments (y compris les annexes)
 - a. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois etc...
 - b. Les couvertures seront réalisées en tuile plate franc-comtoise, mécanique ou à l'emboîtement, en bardage de zinc ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels (tuiles, bac acier couleur zinc...). Pour les bâtiments à usage artisanal, commercial ou industriel, les autres types de matériaux sont autorisés.
 - c. Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte brun rouge foncé ou aspect zinc.
 - d. Les teintes des enduits ou parements de façade, devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région. Les façades blanche unie sont interdites.
 - e. Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

III. Autres constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent, en outre, être adaptées à la morphologie du terrain naturel.

Façades

- Sont à proscrire : l'utilisation du fibrociment, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi de matériaux d'imitation, l'emploi de matériaux qui ne seraient pas d'une grande permanence dans le temps (détérioration rapide).
- On pourra utiliser : 70% au minimum de bardages métalliques à condition que les façades intègrent des éléments de menuiserie, des matériaux enduits, briques ou éléments de maçonnerie soignés. Les façades principales seront dans la mesure du possible largement vitrées.
- Les angles et retours devront être traités comme la façade principale sur une longueur minimale de 5m.

Clôtures

Les clôtures doivent :

- Permettre l'écoulement des eaux de ruissèlement
- Elles seront constituées d'un grillage et/ou d'une haie vive à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage. Les essences locales doivent être privilégiées.

3 - 14 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1) REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du Domaine Public.

Ces besoins seront évalués sur les bases suivantes :

Pour toutes les constructions, le nombre de places de stationnements doit être proportionnel aux besoins engendrés par l'activité.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitant, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25m² (12,50m² de stationnement + 12,50m² de dégagement).

Il doit être aménagé sur l'unité foncière les aires de stationnement selon les destinations et sous destinations détaillées dans le PLUi.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Le stationnement par sa forme et son traitement pourra être un élément d'animation du secteur.

2) REGLE PARTICULIERE

Des aires d'accueil pour le stationnement des véhicules en attente de livraison devront être aménagées à l'entrée des entreprises utilisatrices, et en dehors des voiries et espaces communs.

3 – 15 – ESPACES LIBRES

Sont interdits à moins de 100m de l'axe de la déviation de la R.D.470, les dépôts inesthétiques tels que les matériaux inertes, véhicules, caravanes...

3 – 16 – ENERGIES

Les énergies renouvelables devront être privilégiées, dans la mesure des contraintes techniques.

L'espace libre des lots et les jardins, ainsi que les espaces communs du lotissement, devront être tenus en état constant de propreté.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.

Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

4- PERIODE DE CHANTIER

- **État général du chantier** : l'acquéreur et son maître d'œuvre veilleront à ce que les entreprises maintiennent le chantier dans un bon état général de propreté.
- **État de la voie publique** : prendre toutes les dispositions nécessaires pour qu'il n'y ait pas de salissures sur la voie publique (accès aux lots avec enrobés, cailloux...). Interdiction de déposer tous objets (terres, gravats, plastiques, matériaux de chantier ou déchets).
- **Clôturer les chantiers** : les clôtures de chantier seront en bon état pendant toute la durée du chantier.
- Respecter les arrêtés municipaux fixant les heures d'ouverture autorisées pour le chantier.
- Rejets des liquides polluants : l'entreprise devra aménager des bacs de rétention ou des fosses de décantation afin de récupérer les laitances de béton. Ces aménagements devront être régulièrement nettoyés. Les dépôts devront être éliminés après séchage comme déchets inertes. Les opérations de maintenance et de remplissage des réservoirs des engins de chantier ne seront pas réalisées sur le site.
- Stockage : Toutes les mesures seront prises pour prévenir tout risque de pollution des sols lié au stockage des produits.
- Interdiction de brûler les déchets, de les stocker sur le domaine public ou de les déposer en un lieu non autorisé. Stockage à réaliser dans de bonnes conditions de manière à réduire tout risque de nuisances et de pollution.
- Toutes les mesures devront être prises pour limiter les nuisances sonores pour le voisinage conformément à la réglementation en vigueur.

5– DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des Parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par délibération du conseil communautaire.