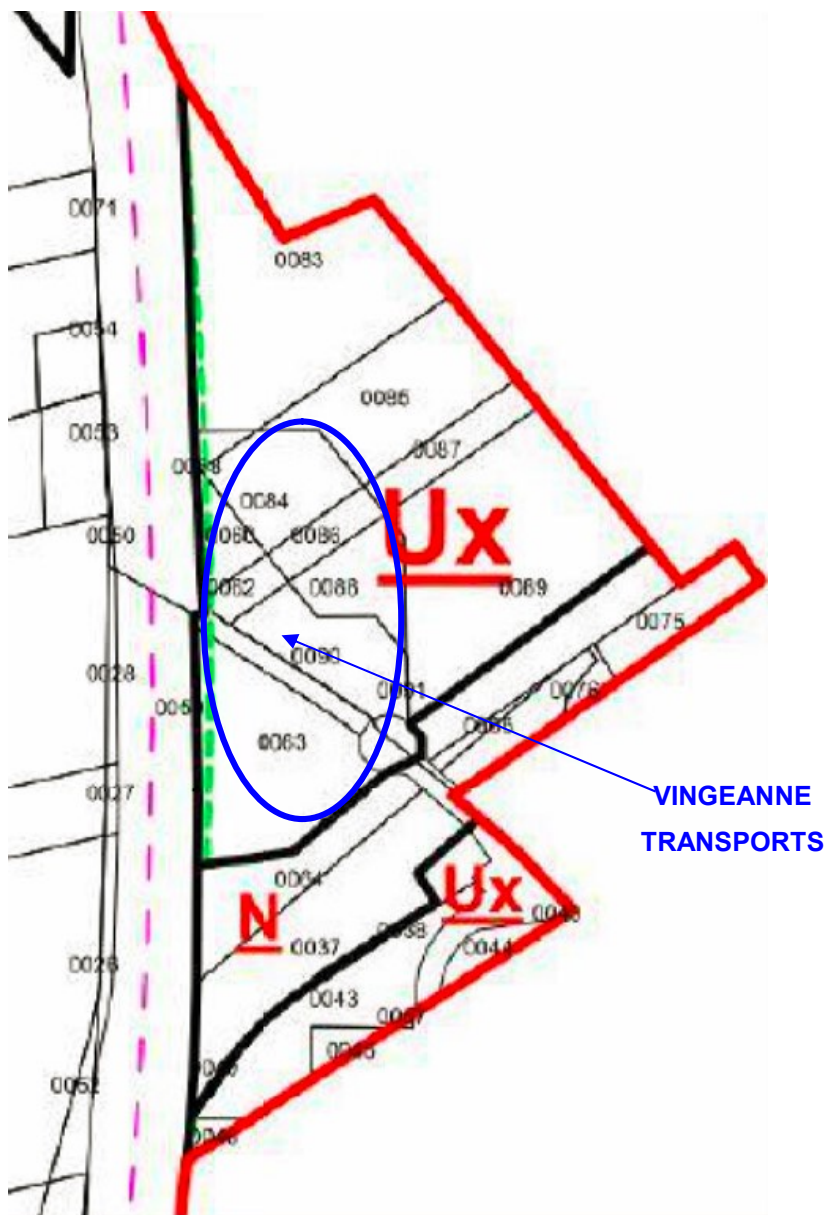


# **PJ N°04 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME**

Le site de VINGEANNE TRANSPORTS est règlementé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perrogney-les-Fontaines.



Extrait du règlement cartographique

Le projet est située en zone Ux du PLU. Cette zone est réservée à l'accueil des activités économiques.

**Le projet est compatible avec le PLU (voir détail dans le tableau suivant).**

Article	Conformité/commentaires
<b>SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites</b>	
<b>Dispositions générales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.</li> <li>- Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.</li> <li>- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les parcs d'attraction,</li> <li>• le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,</li> <li>• les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets et de véhicules hors d'usage, excepté ceux liés à l'activité autoroutière,</li> <li>• les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.</li> </ul> </li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Les dépôts et le stockage de matières dangereux ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.</li> </ul>	Cadrage.
<b>Dispositions particulières au secteur Ux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements non liés à la destination de la zone.</li> </ul>	Le projet ne prévoit pas la construction de logement.
<b>Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<b>Disposition générale :</b> Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les entrepôts ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage en terme architectural, olfactif ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.</li> <li>- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à conditions que la capacité des réseaux soit suffisante,</li> <li>- Les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> <li>- Les équipements publics autres que ceux liés à l'activité autoroutière sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec celle-ci.</li> <li>- En dehors des secteurs UE et UX, les constructions à usage de commerce et d'artisanat ne devront pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.</li> </ul>	Le site sera une installation classée soumise à enregistrement et elle respectera la réglementation applicable.
<b>Dispositions particulières au secteur Ux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements devront être intégrés dans le bâtiment et sont limités à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- D'une manière générale les occupations du sol qui sont potentiellement nuisances telles que celles générant poussières, fumées, les ICPE, les établissements classés SEVESO... et dont l'implantation à proximité de l'A31 pourrait représenter une gêne pour les usagers doivent faire l'objet d'aménagements particuliers afin de garantir la sécurité des usagers de l'autoroute.</li> </ul>	Absence de logement.  Le projet ne sera pas source de gêne pour les usagers de l'autoroute.
<b>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>Article 3 – U : accès et voiries</b>	
<b>Dispositions générales :</b> Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux	Les accès et voiries du site seront conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 11/04/2017 et

Article	Conformité/commentaires
usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les voies publiques et privées devront favoriser les voies circulantes lorsque cela est possible et limiter les impasses.	notamment son chapitre 3 qui régit l'accessibilité du site aux services de secours.
<b>Article 4 – U : desserte par les réseaux</b>	
<b>Dispositions générales :</b> <u>Eau potable :</u> Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.	Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.
<u>Eaux usées :</u> Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au Réseau collectif existant sauf disposition contraire prévue par le schéma directeur d'assainissement en vigueur. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.	Les eaux usées du site seront rejetées dans le réseau public d'assainissement.
<u>Eaux pluviales :</u> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser. Ils peuvent consister en : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,</li> <li>- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,</li> <li>- la limitation de l'imperméabilisation,</li> <li>- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...),</li> <li>- la végétalisation des toitures.</li> </ul> Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter. Les eaux usées industrielles et de process (résultant d'un processus industriel de type lavage, rinçage, refroidissement, ...) ne devront pas être raccordées au réseau public d'assainissement. Le traitement et l'évacuation de ces eaux, qui présentent des caractéristiques variables d'une entreprise à une autre, devront donc être gérés par le constructeur (traitement spécifique à la parcelle ou évacuation / traitement en dehors du parc), et figurer dans le dossier de demande de permis de construire.	Le projet se trouvant dans le périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau, l'infiltration n'est pas retenue  Le projet s'accompagnera de la mise en place de système de tamponnement, permettant de réguler le débit de fuite à 10 l/s/ha  Le projet ne générera pas d'eaux usées industrielles.
<u>Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :</u>  Les branchements privés à créer doivent être enterrés sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.	Les réseaux seront enterrés.
<b>Article 5 – U : caractéristiques des terrains.</b>	

Article	Conformité/commentaires
Non réglementé.	Sans objet
<b>Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<p>Les distances, par rapport aux emprises publiques et aux voies existantes, à modifier ou à créer, sont mesurées entre la façade avant de la construction et la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la façade la plus proche des berges des cours d'eau et des fossés.</p> <p>Tout point de la façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 5 mètres par rapport aux fossés existants ou à modifier.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites d'emprises publiques.</p> <p>La façade avant de la construction doit être située à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise publique.</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs de la zone U et en dehors du secteur Ur, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessous ne s'appliquent pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 10 mètres des voies et emprises publiques.</li> <li>- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.</li> </ul>	<p>Absence de cours d'eau à proximité</p> <p>Voir dispositions particulières au secteur Ux, en suivant.</p>
<p><b>Dispositions particulières aux secteurs Ux et Ue :</b></p> <p>La façade avant de la construction doit être située soit sur limite soit à une distance supérieure à 3 mètres.</p>	<p>La façade avant du bâtiment est implantée à plus de 3m des limites du site.</p>
<p><b>Disposition particulière au secteur Ux :</b></p> <p>Une bande inconstructible de 40 mètres s'applique depuis l'axe de l'autoroute. Cette bande inconstructible est matérialisée sur les plans de zonage.</p>	<p>Cette distance de recul a été prise en compte dans la conception et elle matérialisée sur les plans.</p>
<b>Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de rénovation dans le volume, reconstruction après sinistre. Dans ce cas, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique, nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux, et qui devront être implantés en limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives ou en limite.</p>	<p>Sans objet.</p>

Article	Conformité/commentaires
<p>La façade des constructions et installations la plus proche du cours d'eau doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des berges des cours d'eau et à une distance de 5 mètres des fossés. Seuls les équipements d'intérêts généraux et collectifs sont exemptés de cette règle.</p> <p>Les constructions et installations doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur limite séparative,</li> <li>- soit au-delà de 3 mètres,</li> <li>- soit « à cheval » sur une ou plusieurs limites séparatives à l'intérieur d'une même unité foncière.</li> </ul>	<p>Absence de cours d'eau à proximité.</p> <p>Les constructions sont à plus de 3m des limites séparatives.</p>
<b>Article 8 – U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
Non réglementé.	Sans objet.
<b>Article 9 – U : emprise au sol</b>	
Non réglementé.	Sans objet.
<b>Article 10 – U : hauteur des constructions</b>	
La hauteur maximale des constructions annexes s'élève à 5 mètres, hors tout.	Voir disposition particulière ci-dessous.
<p><b>Disposition particulière au secteur Ux :</b></p> <p>La hauteur maximale est fixée à 12 mètres hors tout.</p>	La hauteur hors tout du bâtiment sera de 12 m.
<b>Article 11 - U : aspect extérieur</b>	
<p>Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.</p> <p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>L'autorisation sera refusée ou ne pourra être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les éléments techniques seront intégrés, masqués ou non visibles depuis l'espace public.</p> <p>D'une manière générale, pour les constructions sises aux abords de l'autoroute, l'aspect et le choix de matériaux ne doivent pas créer de risques de nuisances (ex : éblouissements) ou de problème de sécurité vis-à-vis des usagers (matériaux brillants ou attirant exagérément l'attention de l'automobiliste).</p>	Les prescriptions ci-contre ont été prises en compte dans la conception du projet.
<b>Article 12 – U : stationnement</b>	
Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement.	Sans objet.
<b>Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés</b>	
<p><b>Dispositions générales :</b></p> <p>Les haies seront composées d'essences locales hors conifères.</p> <p>Tout projet devra prévoir la plantation à base d'arbres fruitiers ou de feuillus à moyenne tige, ou de haies vives, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.</p> <p>Ces dispositions sont écartées pour les projets liés à l'activité autoroutière.</p>	Les dispositions ci-contre seront prises en compte dans les aménagements paysagers.
<b>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>	
<b>Article 14 – U : coefficient d'occupation du sol (COS)</b>	

Article	Conformité/commentaires
Non réglementé.	Sans objet.
<b>Article 15 – U : Performance énergétiques et environnementales</b>	
Non réglementé.	Sans objet.
<b>Article 16 – U : Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	
Les nouveaux logements devront prévoir des réservations pour accueillir les dispositifs de communication électroniques.	Sans objet.