

## **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

### **1 – 1 – OBJET DU REGLEMENT**

Le présent Règlement s'applique au territoire de la Zone artisanale « En Beauvoir » sur la Commune de CHATEAU-GAILLARD (01500).

### **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 1AUX2a et 1AUX2b au Plan Local d'Urbanisme de CHATEAU-GAILLARD.

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 et espaces communs**

Une parcelle de 23 375 m<sup>2</sup> environ sera réservée à l'ouverture d'une voie nouvelle devant desservir le lotissement.

Trois parcelles d'une surface totale de 6 295 m<sup>2</sup> environ seront réservées à l'implantation de divers bassins de rétention ou de réserve incendie.

- **Terrains privatifs**

La division du terrain est envisagée en 4 masses.

**La masse 1**, d'une superficie de 14 757 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 2**, d'une superficie de 28 842 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 3**, d'une superficie de 43 544 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 4**, d'une superficie de 38271 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 5**, d'une superficie de 24 153 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 6**, d'une superficie de 38 293 m<sup>2</sup> environ.

**La superficie totale** réservée à la construction est de 127 463 m<sup>2</sup> environ.

La superficie totale de la zone artisanale est de 157 133 m <sup>2</sup> environ
--

<b>2 – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

## **2 – 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### **1) Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-1 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes, sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique, aux abords des voies bruyantes.

### **2) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de bureaux, de service.
- Les constructions à usage commercial, sauf le commerce de distribution, et à condition qu'il s'agisse de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production, d'entretien ou de négoce sur le site.
- Pour les bâtiments d'activité possédant une surface affectée au commerce, celle-ci ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON de surface de vente.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Les constructions à usage d'habitation, **à condition qu'elles soient :**

- physiquement intégrées au bâtiment d'activité,
  - directement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement d'une ou plusieurs unités d'activités de la zone,
  - que leur superficie hors œuvre nette n'excède pas 30 % de la superficie hors œuvre nette totale, du ou des bâtiments d'activité.
- Les équipements publics.
  - Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
  - Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
  - Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement.

3) conditions :

Tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- la zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

## **2 – 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol, autres que celles qui sont admises par l'article 2-1 ci-dessus, sont interdites et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles décrites à l'article 2-1, paragraphe 2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les terrains de camping, de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports.
- Les constructions à usage de commerce de distribution.
- Et, en général, toute construction non destinée à une activité économique.

## **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 RD 77e.

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

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.

Les réseaux d'assainissement qui devront être en système séparatif, devront prévoir à l'extérieur du lot un regard de visite permettant pour chaque type d'effluents rejetés, un prélèvement pour contrôle. Les conditions de raccordement aux réseaux publics seront définies en liaison avec les autorités compétentes, et en application des réglementations en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des toitures devront être absorbées en totalité sur chaque lot.

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 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.

### **3 – 3 - DEFENSE INCENDIE**

La défense incendie de la zone sera assurée par la pose de neuf poteaux d'incendie, pouvant garantir un débit de 60 m<sup>3</sup> / heure pendant 2 heures.

Deux bassins étanches enterrés de 240 m<sup>3</sup> assureront une réserve d'eau supplémentaire.

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 de l'Ain.

### **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.

### **3 – 5 – SERVITUDES**

Les réseaux d'eau, d'égout, d'électricité, de gaz, 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 Guy de FRAMOND, Géomètre-Expert DPLG, 8 rue des Chevrotières, 01800 MEXIMIEUX, fait apparaître 6 masses réservées à la construction. Suite à une modification du permis d'aménager, le lotissement ne compte plus que 4 masses :

**La masse 1**, d'une superficie de 14 757 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 2**, d'une superficie de 28 842 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 3**, d'une superficie de 43 544 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 4**, d'une superficie de 38271 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 5**, d'une superficie de 24 153 m<sup>2</sup> environ.

**La masse 6**, d'une superficie de 38 293 m<sup>2</sup> environ.

### **3 – 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres, à compter de l'alignement ou de la limite des emprises des voies, existantes ou à créer.

Le long de la Route Départementale n° 77e, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 36 mètres, à compter de l'axe de la route.

### **3 – 9 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- RD 77<sup>e</sup>, 36 mètres par rapport à l'axe de la RD 77<sup>e</sup>.
- Rue de la Outarde, ZA en Beauvoir : 10 mètres
- Autres voies, 5 mètres (notamment la route menant à la base aérienne).

La construction d'équipements techniques publics (transformateur...) n'est pas concernée par cette disposition.

### **3 – 10 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT**

Non règlementé

### **3 – 11 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

0,60 maximum

### **3 – 12 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 10 mètres pour lots situés en zone 1AUX2a.
- 8 mètres pour lots situés en zone 1AUX2b.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise en cas d'obligation fonctionnelle, pour des ouvrages techniques ou d'infrastructure.

### **3 – 13 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes :

- Une harmonisation des couleurs avec l'environnement direct pourra être imposée lors de l'instruction du permis de construire.
- 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.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent :

- être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux et hauteurs,
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0.50 mètre.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Pour des raisons d'esthétique, en façade, les clôtures seront obligatoirement constituées de panneaux rigides.



### **3 – 14 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1) REGLE GENERALE**

Le stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du Domaine Public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**Ces besoins seront évalués sur les bases suivantes :**

- a) pour les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel : Le nombre de places de stationnements doit être proportionnel aux besoins engendrés par l'activité.
- b) pour les constructions à usage de bureaux et services : une place par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON,
- c) pour les constructions à usage de restauration : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de café, de bar,
- d) pour les constructions à usage d'équipement collectif : une place par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de SHON,
- e) pour les entrepôts : Le nombre de places de stationnements doit être proportionnel aux besoins engendrés par l'activité.

#### **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.

#### **Modalités d'application**

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus, est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables. En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

### **3 – 15 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les dépôts, les aires de stockage et les aires de stationnement.

Chaque lot devra être aménagé en espaces verts sur 15% de sa superficie.

Il est rappelé que tout arbre dépassant (lorsqu'il est à maturité) une hauteur de 2 m, devra être planté à 2 m au moins de la limite séparative des lots. Il en sera de même par rapport aux voies publiques.

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.

Les espaces libres et les aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.

Un double alignement d'arbres sera planté par les propriétaires sur chaque limite entre lots le long de la R.D. n°77e (sur une longueur de 25m).  
L'essence de ces arbres sera : acer campestre, merisier ou peuplier tremble.

#### **4 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS pour l'occupation du sol.

#### **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 voie d'Arrêté Municipal.

Fait à CHAZEY SUR AIN,  
Le 10 Juillet 2008

Le Maître d'Ouvrage,