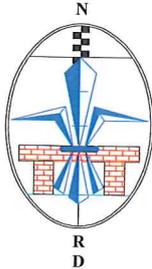


Guy de FRAMOND
GEOMETRE EXPERT FONCIER
Membre de l'Ordre
des Géomètres Experts
Sous le numéro 4248
Successeur de Bernard DUBOST



DEPARTEMENT DE : **AIN**
COMMUNE DE : **MEXIMIEUX**
Lieudit : **« Les Granges »**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

**Zone d'activité économique
« Les Granges »**

Phase 1b

Aménageur : **COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA PLAINE DE L'AIN**

Adresse : **143 Rue du Château, 01150 CHAZEY SUR AIN**

REGLEMENT

BUREAU VILLARS Iès DOMBES

816 Avenue Charles de Gaulle
01330 VILLARS Iès DOMBES
Téléphone : 04 74 98 02 19

BUREAU MEXIMIEUX

8, Rue des Chevrotières
01800 MEXIMIEUX
Téléphone : 04 74 61 06 16
Adresse électronique :
de.framond.geometre@orange.fr

Date : Juin 2017	Réf. dossier : 14.5291M
Modifications :	
Nombre de pages : 8	N° du document : PA 10

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1 – 1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent Règlement s'applique au territoire de la Zone d'activité « Les Granges » sur la Commune de MEXIMIEUX (01800).

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 1AUx au Plan Local d'Urbanisme de MEXIMIEUX.

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° A4) se décomposent de la manière suivante :

● Voirie et espaces communs

Une parcelle de 12 097 m² sera réservée à l'ouverture d'une voie nouvelle devant desservir le lotissement.

Une parcelle de 353 m² sera réservée à la mise en œuvre d'un bassin de confinement des eaux pluviales.

Une parcelle de 416 m² dont l'usufruit sera laissé à M. et Mme André VARAY

● Terrains privés

Dans un premier temps, il est envisagé de diviser le terrain en 5 masses qui seront ensuite subdivisées en lots, à la demande des acquéreurs potentiels.

Masse 4, d'une superficie de 6027 m².

Masse 5, d'une superficie de 7856 m².

Masse 6, d'une superficie de 5399 m².

Masse 7, d'une superficie de 13659 m².

Masse 8, d'une superficie de 13629 m².

La superficie totale réservée à la construction est de 46 570 m².

La superficie totale de la zone artisanale est de 59 436 m²

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

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.
- Pour les bâtiments d'activité possédant une surface affectée au commerce, celle-ci ne doit pas excéder 200 m² de surface de vente.

- 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 Surface de plancher n'excède pas 40m²
- 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 (soumise à autorisation ou déclaration).

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 caravanning
- 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 les voies nouvelles du lotissement.

Les portails d'une largeur supérieure ou égale à 7m pourront être implantés en limite séparative des voies, dans le cas contraire un recul de 5m devra être appliqué.

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.

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

Les conditions de raccordement aux réseaux publics seront définies en liaison avec les autorités compétentes, et en application des réglementations en vigueur.

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

La position des branchements dessinés sur le plan des travaux est figurative et pourra être modifiée en fonction du découpage des lots.

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

Les puits perdus devront être équipés de vannes afin de lutter contre le risque de pollution en cas d'incendie ou de déversement de liquide polluant sur la voirie et parking. Une surverse du puits perdu dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement sera autorisée.

Les dispositifs de traitement des eaux de ruissellement provenant des plates-formes de stockage ou d'aires de manutention, devront obtenir l'agrément des autorités compétentes avant évacuation. Les eaux industrielles devront être recyclées au maximum et traitées avant rejet dans le réseau collectif, selon les dispositions des règlements en vigueur, en liaison avec les services de l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le Maire de la commune de Meximieux.

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.

3 – 3 - DEFENSE INCENDIE

La défense incendie de la zone sera assurée par la mise en œuvre de deux poteaux d'incendie.

En cas de besoins supplémentaires à l'intérieur des lots, les acquéreurs devront assurer leur propre défense incendie complémentaire, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 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 une 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

L'entreposage extérieur est interdit. Il pourra toutefois être toléré si son insertion paysagère est prise en compte par le biais d'un traitement paysager, naturel ou non, sous réserve de validation par la Communauté de communes.

On veillera 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

Dans un premier temps, il est envisagé de diviser le terrain en 5 masses.
Les lots seront détachés en fonction de la demande des acquéreurs potentiels.

Le plan parcellaire du lotissement (plan n° PA-4) dressé par Monsieur Guy de FRAMOND, Géomètre-Expert DPLG, 8 rue des Chevrotières, 01800 MEXIMIEUX, fait apparaître les masses réservées à la construction.

Leur surface définitive sera précisée au plan d'implantation établi après approbation administrative par Monsieur Guy de FRAMOND, Géomètre-Expert DPLG.

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

Le long de la voie principale prenant accès sur la RD 1084 et le long de la rue du Dr FUVEL, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres, à compter de l'alignement ou de la limite de l'emprise de la voie.

Le long des autres voies et emprises publiques, existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres, à compter de l'alignement ou de la limite des emprises des voies, existantes ou à créer.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché 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 bâtiments d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit,
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.

3 – 10 – 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 est fixée à 15 m pour les bâtiments industriels, 12 m pour les bureaux et autres constructions.

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

3 – 11 – 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 définies au cahier des charges.

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.

3 – 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1) REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires correspondant aux besoins des activités 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 m², y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté à l'activité liée à la construction. Il sera évalué, en concertation avec la CCPA, au regard de l'activité, du nombre de salariés, et de tout autre paramètre influant sur les besoins en stationnement. Ces besoins devront prendre en compte la situation actuelle et future. Toutefois, le nombre de places ne pourra jamais être inférieur à 1, tous les 50m².

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 – 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une partie de chaque lot devra être aménagée en espace libre planté conformément au règlement du PLU.

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.

4 – 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 MEXIMIEUX, le *juin 2017*

Le Maître d'Ouvrage,



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES" at the top, "Siège CHAZEY SUR AIN" in the center, and "DE LA PLAINE DE L'AIN" at the bottom.