

- Département de **l'Ain**
  - Commune de **LAGNIEU**
  - Lotissement d'habitation " **ZA du Bachas** "
- \*\*\*\*\*

<b>Règlement</b>
------------------

Le présent règlement fixe dans les conditions prévues par les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux lotissements, les règles d'intérêt général imposées dans le lotissement à usage d'activités créé par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, dénommé ci-après l'aménageur.

DÉSIGNATION DU TERRAIN :

Le terrain à aménager, sis à LAGNIEU dans l'Ain, est cadastré sous les numéros 1858p de la section A lieu-dit « Vers le Bachas » pour une contenance cadastrale de **4ha 45a 06ca**.

RÈGLES D'URBANISME:

Les dispositions d'urbanisme applicables aux lots créés seront celles du document d'urbanisme en vigueur à la date de l'obtention du permis d'aménager.

- Département de l'**Ain**
  - Commune de **LAGNIEU**
  - Lotissement d'habitation " **ZA du Bachas** "
- \*\*\*\*\*

## **I - DISPOSITIONS GENERALES :**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées dans le lotissement "ZA du Bachas". Il ne déroge pas au document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Lagnieu mais précise certains aspects.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe tout ou partie du lotissement à quelque titre que ce soit.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter scrupuleusement l'intégralité des conditions prévues au règlement, et notamment celles fixant les règles d'utilisation permanente du sol par les constructions et d'utilisation plus ou moins temporaires des espaces restant libres.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse de terrain bâti ou non bâti et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location même s'il s'agit d'une première vente ou locations successives.

Les dispositions du présent règlement sont applicables en sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme de la Commune de Lagnieu, et du document d'urbanisme en vigueur applicable en fonction des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Le respect du règlement est assuré par :

- l'Administration
- L'Aménageur
- Tout propriétaire qui peut en demander directement l'application sans avoir à justifier la carence de l'administration

**Le règlement est complété par des règles spécifiques au projet insérées en grisé dans le règlement.**

- Département de l'**Ain**
  - Commune de **LAGNIEU**
  - Lotissement d'habitation " **ZA du Bachas** "
- \*\*\*\*\*

## **II - DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

La zone 1AUX « Bachas» actuellement peu équipée est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

### **SECTION 1 – Nature de l'Occupation et de l'utilisation du sol**

#### 1 -Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitations, à l'exception de celles décrites section I, deuxième paragraphe.
- Les terrains de camping, caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attractions, aire de jeux et de sports
- Les constructions à usages de commerce de distribution
- Et, en général, toute construction non destinée à une activité économique
- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

#### 2 -Occupations et utilisations du sol admises à conditions:

- Les constructions à usage de commerce et d'entrepôts commerciaux sont admises si elles sont liées à une activité artisanale sur place et si elles ne représentent pas plus de 40% de la surface de plancher utilisée par l'ensemble du projet
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage de bureaux et services,
- Les constructions à usage industriel,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et Installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- Les installations classées liés aux activités autorisées dans la zone, sous réserve que par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- 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 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
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient :
  - o Physiquement intégrées au bâtiment d'activité,
  - o Directement liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement d'une ou plusieurs unités d'activités de la zone,
  - o Que leur superficie hors d'œuvre nette n'excède pas 30% de la superficie hors d'œuvre nette totale, du ou des bâtiments d'activité

#### Article 1Aux « Bachas » - Conditions d'occupations du sol

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'infrastructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions

- Département de l'Ain
  - Commune de **LAGNIEU**
  - Lotissement d'habitation " **ZA du Bachas** "
- \*\*\*\*\*

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### Article 1AUx « Bachas» 3 — Accès et voirie

#### 1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- En cas d'accès groupé l'espace composé des deux accès devra rester ouvert sur une longueur de 5.0m. (Pas de clôture entre les deux accès).
- La disposition des accès devra respecter le document graphique du plan parcellaire (PA4), et ne pas nuire aux dispositifs relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement mis en place.
- les accès sont prédéfinis, conformément au plan de zonage, la création d'un second accès sur le lot est soumise à l'accord de l'aménageur

#### 2) Voirie

- Pour des raisons de sécurité, l'autorité compétente peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules léger devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### Article 1AUx « Bachas » 4 – Desserte par les réseaux

#### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées du lotissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

- Département de **l'Ain**
  - Commune de **LAGNIEU**
  - Lotissement d'habitation " **ZA du Bachas** "
- \*\*\*\*\*

- 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 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.

#### 4) Electricité et téléphone :

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

#### 5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### 6) défense incendie :

La défense incendie de la zone sera assurée par la pose de 2 poteaux incendie. 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.

#### Article 1AUx « Bachas» 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

#### Article 1AUx « Bachas» 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve des règles plus restrictives concernant la voirie nationale ou départementale, tous les bâtiments doivent être implantés avec un retrait par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique le long des autres voies. Ce retrait est de minimum :

- o 10 m par rapport aux RD
- o 5 m par rapport aux autres voies

- Des implantations différentes peuvent être admises lorsque les impératifs techniques le justifient et avec l'accord de l'aménageur.

#### Article 1AUx « Bachas » 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- Département de l'**Ain**
  - Commune de **LAGNIEU**
  - Lotissement d'habitation " **ZA du Bachas** "
- \*\*\*\*\*

- Tous les bâtiments doivent être implantés à une distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

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

- Quand il s'agit de bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5m.
- Quand des impératifs techniques d'exploitation le justifient,
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

#### Article 1AUx «Bachas» 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 m.

#### Article 1AUx « Bachas » 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du tènement.

#### Article 1AUx « Bachas » 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du remblai, elle est fixée à 10 mètres maximum

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (tour hertzienne, pylône...).

#### Article 1AUx « Bachas » 11 – Aspect extérieur

L'aspect architectural des constructions doivent être sobre en référant l'assemblage harmonieux de volumes simples compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'aspect architectural des constructions devra être sobre en préférant l'assemblage harmonieux de volumes simples à des détails constructifs anecdotiques, l'expression de matériaux judicieusement choisis aux éléments de pur décor.

L'orientation des bâtiments devra tenir compte des implantations antérieures au fur et à mesure du remplissage du site.

Seules les toitures à plats sont autorisées. Du fait de la topographie de la zone, un soin important leurs sera accordées. Les toitures en fibrociment ou avec étanchéité en lés étant proscrites.

Les faitages seront de préférences orientés dans la direction Nord Sud.

Si les toitures sont traitées avec des pentes visibles (pas d'acrotères) celles-ci seront d'au moins 10%. Dans ce cas les toitures devront être traitées à l'aide de bacs métalliques

- Département de l'**Ain**
  - Commune de **LAGNIEU**
  - Lotissement d'habitation " **ZA du Bachas** "
- \*\*\*\*\*

prélaqués. Les toitures en fibrociment ou avec étanchéité en lés étant proscrites.

Si les toitures sont traitées avec des pentes cachées (acrotères périphériques horizontaux d'un niveau supérieur à celui du faitage) et les toitures pourront être traitées au gré du constructeur si elles ne sont pas visibles depuis un point de vue dominant.

L'attention des preneurs est tout particulièrement attirée sur le traitement de la 5ème façade (toiture) pour les lots situés le long du contournement de LAGNIEU, à l'Ouest de celui-ci. En effet ces lots sont surplombés par la chaussée de la RD 1075 et les toitures des bâtiments situés dans cette partie seront aussi importants ou trop vifs conduisant à une notion de fouillis visuel ou de paysage fractionné.

Les enseignes devront être de conception sobre et esthétique. Elles devront contribuer, comme les volumes et les couleurs, à l'unité de l'Espace d'Activités Industriel et Commercial.

Les enseignes lumineuses sont interdites sur la zone.

Les clôtures ne sont pas obligatoires à condition que la limite parcellaire entre domaine public et privé, ou entre 2 propriétés privées, soit marquée par une bordure et que l'entretien des espaces privatifs soit correctement assuré par les co-lotis concernés.

Les co-lotis qui voudront clore leurs propriétés devront le faire à l'aide de treillis soudé plastifié vert, largement transparent et dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres hors- sol. Cette clôture devra être doublée d'une haie vive.

En termes de façade, les teintes devront respecter le nuancier consultable en mairie.

#### Article 1AUx « Bachas » 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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.

Le nombre de place de parking aménagé sur le lot doit être proportionnel au besoin engendré par l'activité.

#### Article 1AUx « Bachas » 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

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.

### **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### Article 1AUx « Bachas» 14 - Coefficient d'occupation du sol

- La loi ALUR a supprimé les coefficients d'occupation des sols.
- La surface de planchers totale autorisée sera de **9000 m²**.
- Elle sera répartie par l'aménageur, lot par lot.