

**Département de l'Ain**  
**Commune de CHÂTILLON EN**  
**MICHAILLE**  
**Révision avec examen conjoint**  
**du**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PIECE N°5 : REGLEMENT**  
**ZONE 1AUx**

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil communautaire en date du 17 mars 2016,  
approuvant la révision avec examen conjoint du PLU de  
CHATILLON EN MICHAILLE

Le Président,

Patrick PERREARD





# ZONE 1AUx

## Caractère de la zone :

La zone 1AUx délimite les terrains actuellement insuffisamment équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme, pour accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales, touristiques, de bureaux et d'entrepôts.

## Zone de bruit :

La zone 1AUx est exposée aux zones de bruit liées à l'A40 entraînant des obligations en termes d'isolation phonique (voir arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au PLU).

Au sein de la zone, on distingue plusieurs secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Le secteur S1 : à vocation commerciale et touristique.
- Le secteur S2 : à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, notamment d'équipements de santé, de restauration et d'hôtellerie.
- Le secteur S3 : à vocation d'activités et d'équipements.

## **ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article 1AUx 2.

## **ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Pour les secteurs S1, S2 et S3 de l'OAP : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement ou autorisation d'urbanisme pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles par secteur.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du sol de la zone considérée.

Sont admis sous conditions que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque secteur de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone 1AUx :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations et travaux divers suivants, si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà, aucune autorisation n'est nécessaire) ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
  - Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, surveillance ou gardiennage),
  - Elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ou l'équipement,
  - Elles ne comptent qu'un seul logement par établissement,
  - Qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup>,
  - Que la surface du logement ne soit pas supérieure à 50 % de la surface liée à l'activité.
- Les exhaussements et affouillements de sol, dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou ceux relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux bassins de rétention, d'une manière générale à tous travaux relatifs aux incidences de la Loi sur l'Eau et ceux relatifs aux incidences de la Loi sur le Bruit.
- Dans le secteur S1 uniquement :
  - Les constructions et installations à usage de commerce, tourisme, services, bureau, et restauration.
- Dans le secteur S2 uniquement :
  - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - Les hôtels et les restaurants.
- Dans le secteur S3 uniquement :
  - Les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - Les bureaux et services,
  - Les activités artisanales.

Voies affectées par le bruit :

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit (se reporter aux documents graphiques) doivent respecter les prescriptions d'isolation acoustique édictées en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 1AUX 3 : ACCES ET VOIRIES**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

Dans les secteurs S1 / S2 / S3 : l'accès aux constructions et installations doit être réalisé suivant les indications écrites et graphiques figurant dans l'OAP.

### **Voirie**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Le cheminement piéton doit être assuré en toute sécurité, conformément aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles desservant deux ou/et plusieurs unités de bâtiment, doivent respecter le cahier des charges de la Communauté de communes ou à défaut de la Commune.

Dans les secteurs S1 / S2 / S3 : la desserte en voirie des constructions et installations doit être réalisée suivant les indications écrites et graphiques figurant dans l'OAP.

## **ARTICLE 1AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

### **Assainissement**

Le pétitionnaire doit se référer aux schémas d'assainissements (Cf Annexes du PLU).

### **Eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

## Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et dans l'attente de son extension, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Tout raccordement d'une voie privée ou d'une cour sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement en amont de cette voie.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales sur le domaine public à partir des toitures, loggias, balcons et toutes saillies seront obligatoirement raccordés au réseau de descente d'eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

### **Réseaux divers :**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>Autoroute A 40</b>	50 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour toute construction
<b>RD 101</b>	18 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour toute construction
<b>Autres voies</b>	5m minimum par rapport à la limite des voies publiques ou privées

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les débords de toitures inférieurs à 0,80 m,

**ARTICLE 1AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas où la parcelle jouxte un autre type de zone (à vocation d'habitat notamment), une rivière, un cheminement piéton existant ou à créer, ou tout autre espace spécifique pouvant avoir un intérêt qualitatif, les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres.

Cas particuliers :

Il n'est pas fait application de cette règle pour les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUx 9 : EMPRISE DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, aérogénérateurs et autres superstructures légères).

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 17 mètres.

Toutefois, selon des nécessités intrinsèques au programme, une hauteur adaptée à son fonctionnement ou à des contraintes techniques spécifiques pourra être admise.

## **ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en terme d'architecture bio-climatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), les dispositions du présent article pourront être adaptées.

Toute opération doit prendre en compte les principes d'implantation et d'architecture définis dans l'OAP.

En tout état de cause : pour une bonne intégration dans le paysage bâti environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

### **1/ Façade sur rue :**

Elles doivent être traitées avec soin, de manière à assurer une bonne qualité architecturale.

Ainsi, seront interdites les façades sur rue borgnes, aveugles...

Les façades sur rue devront être animées, notamment par des percements vitrés, et un ordonnancement de ces derniers doit être recherché.

### **2/ Couleurs :**

Le blanc pur est interdit.

### **3/ Edicules et bâtiments annexes :**

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détendeur de gaz, chaufferie, etc... seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers à moins qu'ils ne constituent en eux-mêmes un "événement" architectural.

Ils ne doivent en aucun cas être réalisés avec des moyens de fortune.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments, seront cachés à la vue par des talus et des aménagements paysagers et leur installation sera conforme à la réglementation en vigueur.

### **4/ Aires de stockage et dépôt à l'air libre :**

Ils sont interdits le long des axes structurants et le long des cheminements piétons.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont masquées à la vue et si possible traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec les aménagements extérieurs.

### **5/ Toitures :**

Dans le secteur S1, les toitures doivent être majoritairement à pans et de teinte brun rouge.

Dans les secteurs S2 et S3, les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.



## 6/ Aspect des clôtures :

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Sous réserve des éventuelles orientations particulières définies par l'OAP, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie :

- accompagnées ou non d'un mur bahut inférieur à 1m,
- doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m maximum.

Des clôtures pleines sont autorisées, lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Une hauteur supérieure de clôture pourra être autorisée en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

## ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Pour apprécier les besoins en stationnement des catégories suivantes, il sera exigé :

	Nombre d'emplacements
<b>Pour les bureaux ou services :</b>	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée
<b>Pour les commerces :</b>	1 place de stationnement par tranche de 16 m <sup>2</sup> de surface de vente créée.
<b>Pour les constructions à autre usage, notamment industriel, hôtelière, de restauration, artisanal, sportif, culturel, loisirs, médical:</b>	Le nombre de places de stationnement sera déterminé au vu du nombre de personnes salariées, de la capacité d'accueil du public envisagée et des besoins de fonctionnement.
<b>Pour le logement de fonction ou de gardiennage :</b>	2 emplacements

### 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 de réhabilitation ou d'extension, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, une étude spécifique justifiant les besoins en stationnement doit être produite à l'appui de la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 1AUX 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS**

### Espaces libres et obligations de planter :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature de l'opération projetée :

- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places de stationnement créées.
- Les marges de recul en limite d'une rivière, d'un cheminement piéton existant ou à créer, d'une voie ou des axes structurants devront être végétalisées. Les haies mono-spécifiques de type thuyas ou lauriers sont interdites.
- Les plages de stockage devront être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visibles depuis la voie publique et sont interdites dans une bande de recul de 5 mètres jouxtant les voies publiques.

Le traitement paysager de la première façade sera soigné : les espaces situés entre les constructions et la limite de la zone qui longe les RD devront être particulièrement travaillés : Dans le cas d'espaces verts, ce seront des espaces engazonnés, avec éventuellement des plantations d'arbres par bosquets. Un alignement continu d'arbres sera à éviter.

Toute opération doit prendre en compte les principes d'aménagements paysagers définis dans l'OAP.

### Éléments identifiés :

Les ensembles arborés localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

## **ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour la réhabilitation des bâtiments existants.