

Commune de Chateauneuf de Randon Zone d'Activité

Règlement du lotissement

PA 10

REGLEMENT

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet du règlement

Le présent règlement s'applique à l'intérieur de la Zone d'Activité, située sur la commune du Châteauneuf de Randon, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et les autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

Ce règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs du lotissement. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Châteauneuf de Randon et notamment la Carte communale : *Zone C*

- Il 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 tout acte de succession, de vente et 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.

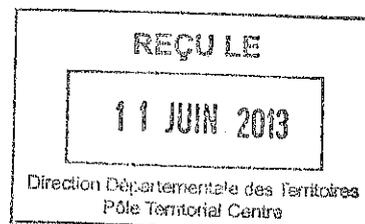
Division du terrain

Les espaces du lotissement, indiqués au plan de composition se décomposent comme suit :

Superficie de du lotissement 7937 m²

- Terrains privatifs : lots N° 1 à 6 : S = 5 470 m²
- Voirie : S = 1965 m²
- Espaces verts : S = 502 m²

N° de Lot	Surface des lots en m ²	Surf. Plancher maxi en m ²
1	910	450
2	1 052	450
3	1 040	450
4	1 034	450
5	826	450
6	608	450
TOTAUX	5 470	2700



NOTA : Les surfaces des lots pourront être légèrement modifiées en fonction des adaptations mineures liées à l'exécution des travaux de viabilisation.

Les superficies ci-dessus et celles du plan de composition ne sont donc qu'indicatives. Elles ne deviendront définitives qu'après bornage définitif des lots par le Géomètre-Expert, après travaux.

La surface plancher maximum de chaque lot devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots. Les variations de superficies du lot après travaux, et qui ne constituent pas une modification du lotissement, ne sauraient remettre en cause la répartition des surfaces plancher maximums ci-dessus.

Adaptations mineures

Conformément à l'article R 111-20 du code de l'urbanisme, des dérogations aux règles d'implantation par rapport à la voie publique et aux limites peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune.

Disposition réglementaire

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.

2 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les lots privatifs du lotissement sont exclusivement destinés à la construction dans chaque lot, d'un ou plusieurs bâtiments à usage commercial, artisanal, de bureaux, ou regroupant une ou plusieurs de ces activités.

Les habitations liées à l'activité du lot sont également autorisées sous certaines conditions, telles que définies au présent règlement.

3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage d'habitation uniquement,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont incorporées au bâtiment d'activité, dans la mesure où elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. La surface de l'habitation sera proportionnée à l'activité et ne pourra excéder la surface affectée à l'activité à laquelle elle se rapporte.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient liées à la fonction de la zone ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.
- Les constructions liées à la réalisation des infrastructures.

5 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

5.1 ACCES ET VOIRIES

Chaque lot ne pourra être desservi que par un seul accès depuis la voie interne du lotissement. Les accès sont fixés et positionnés au plan de composition sans dérogation possible.

Les aménagements de part et d'autre des accès, seront réalisés de manière à garantir une bonne visibilité sur la voirie et un engagement dans la circulation en toute sécurité.

Les propriétaires tiendront compte notamment des sujétions liées à l'implantation de l'accès, à sa pente, à la hauteur des clôtures et des constructions au droit de l'accès.

Lors du permis de construire, l'accès de la future construction devra être mentionné et son aménagement précisé.

5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX – SERVITUDES DE RESEAUX

Le lotisseur installera les réseaux : eaux pluviales, adduction d'eau potable, réseau téléphone, réseau électrique et réseau d'éclairage public. Dans le cadre de l'aménagement, un nouveau transformateur électrique sera éventuellement mis en place avec la participation du Syndicat d'électrification de la Lozère selon la puissance demandée par les futurs acquéreurs.

La desserte par les réseaux de chaque lot est définie sur les plans des réseaux humides et des réseaux secs ainsi que dans le programme des travaux.

Le raccordement aux réseaux en limite de lot se fera obligatoirement en souterrain.

Particularités pour les eaux usées

Chaque acquéreur devra réaliser un assainissement autonome pour son lot, conforme à la réglementation en vigueur : arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif, pour les eaux usées.

Le système d'assainissement sera également conforme aux données de l'étude générale de perméabilité des sols du lotissement, présentée ci-dessous.

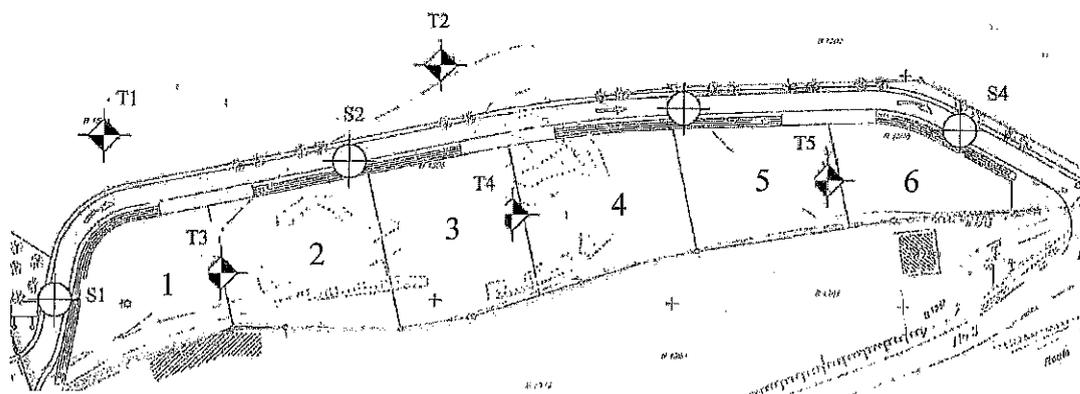
Chaque pétitionnaire pourra toutefois préciser la qualité des sols pour son projet particulier, par une étude spécifique à la parcelle.

Cinq essais de perméabilité de type Porchet ont été réalisés dans les sondages T1 à T5.

Les résultats sont résumés dans le tableau suivant :

Sondage	T1	T2	T3	T4	T5
Essai	E1	E2	E3	E4	E5
Profondeur de l'essai (m/TA)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Perméabilité k (m/s)	4.10^{-6}	2.10^{-6}	2.10^{-6}	1.10^{-6}	5.10^{-6}

Il est rappelé qu'il s'agit d'essais ponctuels qui ne reflètent que partiellement la perméabilité à l'échelle du site. En effet, les débits d'infiltration seront fortement influencés par les variations lithologiques rencontrées au sein de ces formations (matrice argileuse plus ou moins importante, variations latérales de faciès,...). Les perméabilités mesurées ne peuvent donc pas être extrapolées à l'ensemble lithologique dans lequel elles ont été réalisées.



Particularités pour les eaux pluviales

Dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales raisonnées, le coefficient d'imperméabilisation des sols sera réglementé et limité à 80 %.

Les rejets de chaque lot se feront directement dans les fossés en limite de lot.

Chaque acquéreur ou aménageur de lot devra fournir à la Commune, lors du dépôt de tout permis de construire ou de déclaration préalable de travaux dans un lot du lotissement, une note de calcul précisant la surface active du lot après l'aménagement envisagé, et justifiant le respect de la surface active maximale autorisée en fonction de la répartition du type de surface et de leur coefficient de ruissellement propre.

De même, en cas de modification de l'aménagement du lot, non soumis à autorisation ou déclaration, entraînant une variation de la surface active, chaque acquéreur devra également fournir la note de calcul afférente à la Commune.

Calcul de la surface active :

Chaque type d'aménagement de surface sera affecté du coefficient défini dans le tableau ci-dessous. Le total des divers types de surface de lot, ainsi pondéré, donnera la surface active à prendre en compte, avec un coefficient maximal fixé à 80 % pour la totalité d'un lot, conformément au nota ci-dessus.

<i>Type d'aménagement</i>	<i>Coefficient d'imperméabilisation</i>
<i>Voie en enrobé</i>	$C = 0,9$
<i>Toiture</i>	$C = 0,9$
<i>Zone de stockage revêtue</i>	$C = 0,8$
<i>Zone de stockage en grave</i>	$C = 0,2$
<i>Pavage</i>	$C = 0,4$
<i>Pelouse</i>	$C = 0,1$
<i>Espaces verts</i>	$C = 0,05$

Exemple de calcul :

Surface de lot 1000 m² :

Surface toiture + parking : 560 m² : 560 x 0.9 = 504 m²

Surface aires de stockage non revêtues : 300 m² : 300 x 0.2 = 60 m²

Espaces verts : 140 x 0.05 : 7 m²

Soit 571 m² de surface active pour un maximum autorisé de 800 m²

Particularités pour l'eau potable

Les acquéreurs devront installer à leurs frais les éventuels réducteurs de pression nécessaires.

Servitudes de réseaux

Tout propriétaire d'un lot sera tenu de supporter les servitudes des canalisations communes traversant éventuellement son terrain. Ces servitudes sont reportées sur le plan de composition et seront précisées définitivement sur les plans de vente des lots bornés après travaux.

Les servitudes de canalisation concernent également les ouvrages annexes aux réseaux, et notamment les coffrets situés en limite des lots ou candélabres pour l'éclairage public, qu'ils

desservent le lot sur lequel ils sont positionnés, ou qu'ils desservent d'autres lots du lotissement.

L'emplacement de ces ouvrages ne pourra pas être modifié et sera considéré à part entière comme un élément de servitude. Les clôtures en maçonnerie devront intégrer les coffrets et contourner les candélabres.

Quand le propriétaire d'un lot sera amené à modifier le niveau du terrain naturel de son lot, il sera tenu, sous sa responsabilité et à ses frais, de remettre à niveau les regards de visite des réseaux, qu'ils soient communs ou privés.

Il sera tenu en toute circonstance de préserver l'intégrité des réseaux situés dans la servitude, et de conserver un accès permettant une éventuelle intervention d'entretien et de réparation des canalisations.

5.3 FORME ET CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement comportera 6 lots privés dont la forme et les caractéristiques sont définies au plan de composition.

5.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Recul

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou à l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile et ayant une vocation de liaison et de distribution.

Nivellement

Les seuils des accès piétons ou véhicules au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

5.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage de bureau ou d'habitation, pourront être implantées en limite de parcelle. Dans le cas contraire, 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 3m.

Pour les autres constructions, celles-ci peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) sont prises. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5,00 mètres.

5.6 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction y compris les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne peut excéder 12,00 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

5.7 ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés *“au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration possible dans leur site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le pétitionnaire devra s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, des vues lointaines, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment. Toutefois une architecture contemporaine ou de caractère innovant peut être envisagée si elle s'insère bien dans les paysages.

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements des façades et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Tout projet d'aménagement sera subordonné à une réflexion menée conjointement par le porteur de projet, la commune et les services de l'Etat associés, afin de garantir la meilleure intégration possible des futures constructions et installations dans le site.

Les dépôts et stockages seront réalisés de préférence à l'arrière des bâtiments. A défaut toutes les mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantations, clôtures...). »

En complément de ces dispositions, sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- l'emploi de tôle ondulée galvanisée,
- les clôtures en béton armé.
- les teintes « blanc » ou « crème » comme couleur dominante des bâtiments.

5.7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques : les aires de stationnements et de manœuvres devront être aménagées dans les lots.

Chaque lot privatif devra comporter, dans son lot, le nombre de places de stationnement nécessaires à l'accueil des visiteurs et des employés.

Il sera exigé au minimum :

- 1 place pour 20 m² de Surface plancher pour les bureaux,
- 1 place pour 30 m² de surface plancher pour les commerces,
Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces bâties affectées aux aires de stationnement annexes à ces constructions ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher affectée au commerce.
- 1 place pour 50 m² de Surface plancher pour les activités.

Le plan de masse du permis de construire devra faire figurer les emplacements de stationnements projetés.

5.9 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N° de Lot	Surface des lots en m ²	Surf. Plancher maxi en m ²
1	910	450
2	1 052	450
3	1 040	450
4	1 034	450
5	826	450
6	608	450
TOTAUX	5 470	2700

5.10 COEFFICIENT MAXIMAL D'IMPERMEABILISATION DES SOL

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est fixé à 80 % selon les principes définis au paragraphe 5.2 du présent règlement.

Fait à Châteauneuf de Randon le 4 juin 2013