

Zone d'Activités Économiques de Masméjean

Règlement Applicable

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

Mairie de Pont de Montvert
48 220 LE PONT DE MONTVERT
Tel 04 66 32 93 30 /Fax 04 66 45 85 76

Préambule :

Le présent règlement a pour but de fixer les droits, charges, obligations, servitudes d'intérêt général des acquéreurs de terrains compris dans la Zone d'Activités Economiques sur la Commune de Saint Maurice de Ventalon. Celle-ci a été créée par la Communauté de Commune des Cévennes au Mont Lozère sur d'anciennes prairies situées à la limite ouest de l'urbanisation du village de Masméjean, en zone d'adhésion du Parc National des Cévennes.

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement représente une surface totale de près de 4 300 m².

Ce règlement est opposable non seulement aux acquéreurs de lots mais également à leurs héritiers ou ayants droits, à leur concessionnaire à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention du règlement dans tous les actes de vente, de cession ou de mutation.

En sus du droit des tiers et des règles d'Urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Saint Maurice de Ventalon à savoir : le Règlement National d'Urbanisme.

Les aménagements prévus sur chaque lot devront se conformer aux règles définies ci-après :

Article 1 : Nature des Constructions autorisées

Sont autorisées :

- Toute construction à usage artisanal ou de petite industrie, de services ou de bureaux, à usage commercial dans la mesure où ce commerce est lié directement à la production de l'entreprise.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- qu'elles soient directement liées au bon fonctionnement et au gardiennage des établissements,
- qu'elles soient intégrées à la construction à usage d'activités, ne remettent pas en cause la qualité architecturale du projet et n'induisent pas la création d'un niveau supplémentaire
- que leurs surfaces de plancher ne dépassent pas 200m².

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodités, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Toute construction de quelque importance que ce soit, ne pourra être édifée qu'avec l'obtention

préalable d'un permis de construire.

Article 2 : Occupation du sol interdite

Sont interdits :

- Toutes constructions de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, aux caractères des lieux avoisinants et des sites ;
- Toutes constructions à usage industriel qui n'auraient pas reçu un avis favorable de l'inspecteur des établissements classés ;
- Toute construction à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité de l'établissement.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles ;
- Le stockage de véhicules déclassés ;
- Les campings et caravanings, hôtels, restaurants, parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions et aires de jeux ;
- L'affouillement du sol en vue de l'extraction des matériaux ;
- Les réseaux aériens autres que ceux figurant sur le site .

Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux lots se feront uniquement par la voie de desserte intérieure ou chemins ruraux raccordée à la voirie communale de Masméjean Haut.

Les voiries de desserte auront une emprise de 4,50 mètres, revêtue sur 3,50m .

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux divers (eau potable, électricité et téléphone) seront conduits en limite de propriété. A charge des acquéreurs des lots de raccorder leurs bâtiments sur les réseaux aux points prévus au plan de masse et des réseaux.

Tous les raccordements de réseaux seront enterrés, les réseaux aériens sont interdits.

Eau potable :

- Tous les lots seront desservis par un branchement en eau potable.

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée à un système d'assainissement autonome à la charge de l'acquéreur, il devra être dimensionné selon les besoins et réalisé conforme à la réglementation en vigueur. L'adéquation de la filière proposée avec l'aptitude des sols, le respect des prescriptions techniques applicables et le bon emplacement du système d'assainissement sur la parcelle devront être validés par le SPANC. Cette disposition ne concerne que les eaux usées domestiques.
- Pour les eaux non domestiques, elles doivent satisfaire, le cas échéant, aux dispositions des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou de l'article L.214-3 du code de l'environnement si elles sont applicables au projet en question ou, à minima, à celle de l'article L.1331-15 du code de santé publique qui prévoit que les immeubles doivent être équipés d'un dispositif de traitement des effluents autre que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

- Les acquéreurs doivent mettre en place un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales sur site et de même des systèmes de d'infiltration des eaux superflues sur leur lot, dimensionnés en fonction de leurs projets et du taux d'imperméabilisation du sol. L'aménagement des abords sera conçu de façon à limiter l'imperméabilisation du sol réduisant ainsi le volume d'eau pluviale à traiter. La capacité du système à mettre en place sera dimensionné pour une période de retour de la pluie de référence 10 ans.

Électricité :

- Dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement, l'aménageur réalisera le réseau structurant de desserte en électricité et mettra en attente les fourreaux nécessaires. Les branchements seront à la charge des acquéreurs et comprendront les terrassements, le raccordement sur le réseau mis en place, l'installation du coffret ou du poste de transformation.

Télécommunications :

- Tous les lots seront dotés d'une boîte de branchement pour le raccordement au réseau de télécommunication.

Article 5 : Caractéristiques des lots

Les surfaces et les cotes des lots qui sont portées sur les documents de la présente demande, ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ces éléments ne pouvant être certains qu'après le bornage contradictoire du lotissement et de l'implantation des lots. (Sans préjudice de ce qui suit aux articles 6 et 7 , les implantations des constructions respecteront les indications mentionnées au plan de composition).

- Lot 1 : 1 500 m²
- Lot 2 : 1 300 m²
- Lot 3 : 1 100 m²

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront respecter les indications suivantes :

- **Le long de la voie de desserte parallèle à la VC de Masméjean Haut et chemin rural menant au centre du village:** les constructions devront être implantées à l'alignement défini par le plan à savoir 3 mètres minimum depuis la limite séparative avec le domaine public.
- **Le long du chemin rural menant aux bâtiment de l'ex colonie:** les constructions devront être implantées à l'alignement défini par le plan à savoir 2 mètres minimum depuis la limite séparative avec le domaine public

Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Tous les locaux implantés sur une même propriété devront être intégrés dans une seule construction (notamment habitation / bâtiment technique).

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10 m au faîtage, comptée à partir du terrain naturel existant à la livraison.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si elle est dûment justifiée par des impératifs techniques liés directement à l'activité de l'entreprise.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions, clôtures

Aspect des constructions :

L'aspect de la construction sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Le projet architectural devra être conçu de manière cohérente avec les bâtiments existants en s'adaptant au niveau naturel. Le projet de construction devra être soumis à l'avis de l'Architecte Conseil de la DDT .

Mouvement des terres et terrassements :

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. L'implantation des bâtiments cherchera à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

Qualité architecturale :

La nouvelle ZAE doit constituer une vitrine valorisante pour St Maurice de Ventalon et la Communauté de Communes étant de plus située en zone d'adhésion du PNC. Pour cela, cet espace devra offrir des projets architecturaux de qualité privilégiant à la fois la simplicité des volumes et des choix de matériaux et intégrant une dimension de développement durable.

Volumentrie :

Les constructions seront constituées de volumes simples ou de volumes de bases combinés avec des toits à deux pentes. Les arêtes de faîtage devront se dessiner perpendiculairement ou parallèlement aux voies de déserte.

Les façades :

Elles devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées,

Le bardage en bois est recommandé sur les façades des bâtiments techniques, celui-ci sera posé dans le sens vertical et de teinte naturelle. Le bardage métallique est interdit.

Les maçonneries de moellons ou en béton armé devront être enduites, les enduits seront talochés fin avec une finition à l'éponge ou grattée fin, leur couleur devra tendre vers les bruns clairs, ocres rompus, gris ciment naturel. Les bétons utilisés en façades extérieures ne pourront rester bruts de décoffrage sauf si les coffrages ont été prévus à cet effet.

Les toitures :

Pour les mêmes raisons, elles devront reprendre les mêmes tonalités sombres que les toits du bâti existant, elles seront donc obligatoirement à deux pentes, la ligne de faîtage sera positionnée dans l'axe le plus long du volume Les toits plats ne sont autorisés. La pente minimale admise sera

de 40%.

Les éléments techniques tels que gaines horizontales, édicules divers devront être intégrés dans la couverture ou cachés par des dispositifs architecturaux qui les intègrent à la volumétrie générale.

Pour les bâtiments techniques sont autorisés le Bac acier de teinte sombre (couleur lauze ou gris graphite), les tôles fibrociment gris sombre et teintées dans la masse, le bardeau de bois, les panneaux solaires sous conditions.

Les couvertures en bac acier sont interdite sur les parties habitation.

La saillie de la toiture sur les murs pignon est interdite ; une bande de rive assurera la liaison entre la couverture et le revêtement du mur pignon.

Les panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires ne doit pas orienter de manière unilatérale la conception architecturale et l'orientation du bâtiment. Le toit doit être bi-pentes et ces dernières doivent se rejoindre au faîtage. Les panneaux solaires doivent faire partie de la structure du toit et non y être posés (surtout pas en pente décrochée). La partie de couverture non traitée en panneaux solaires doit recevoir une teinte soutenue soit avec des plaques de fibrociment ondulées de couleur noir asphalté, soit du bac acier de teinte lauze ou gris graphite, ou toute autre matériau de teinte similaire (polytuile,...)

Harmonie des couleurs :

Les couleurs des façades devront être choisies de manière à constituer un ensemble harmonieux avec les teintes dominantes présentes sur les bâtiments traditionnels existants.

L'unité des teintes sera recherchée. Les teintes dominantes des constructions devront se situer dans des tonalités pastels : gris, bruns, beiges.

Les teintes de façade vives et à fortiori les juxtapositions de teintes vives sur les façades sont interdites

Le découpage des façades en bande verticale de couleurs différentes est interdit.

La couleur blanche pour les menuiseries est à proscrire (exemple : le PVC blanc).

Aspect des parcelles

Tenue des parcelles :

Les constructions quelle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Le stockage des matériaux :

L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.

Le stockage devra être prévu de manière à ne pas être directement perceptible depuis la voie communale et les voies de desserte interne

Les écrans visuels créés pour dissimuler les stocks de matériaux devront être conçus de manière harmonieuse avec les bâtiments et reprendre les mêmes teintes et matériaux.

Les haies végétales pourront être utilisées si elle respecte le plan de composition générale et d'essences locales autorisées.

Stockage des déchets :

Les sites de stockage des déchets et en particulier les bennes devront être dissimulés comme les aires de stockages de matériaux

Tous les déchets devront être évacués : il est formellement interdit de les brûler sur place quelle qu'en soit leur nature.

Clôtures :

Les effets de transparence et d'unité étant privilégiés, les principes suivants devront être appliqués :
Les clôtures sont autorisées lorsque la nature de l'activité ou les nécessités dues à la sécurité le

justifient. Seules sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage plastifié de couleur sombre sur poteaux en bois d'une hauteur maximum de 1,60 m, sans mur bahut.

Les portails d'accès devront être réalisés en recul de la limite de propriété d'une distance au moins égale à 5 mètres. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,80 m. Ils seront supportés par des piédroits maçonnés en pierre de granit.

Ces derniers permettront de rassembler de manière ordonnée les coffrets techniques, les boîtes aux lettres et l'enseigne de l'entreprise.

Signalétique :

Caractéristiques :

- La signalétique se limitera au logo et/ou à la raison sociale de l'entreprise.
- La signalétique devra s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement. En particulier la taille des graphismes devra rester suffisamment discrète de manière à ne pas compromettre l'harmonie tant des façades et des ouvertures que de l'ensemble du parc d'activités.
- Elles devront se détacher sur un fond plein.
- Les fonds de couleurs vives sont proscrits.

Positionnement :

- Pour chaque parcelle, la signalétique sera autorisée sur les façades du bâtiment donnant respectivement côté voie communale ou chemin de desserte.
- Les enseignes devront être apposées sur le corps du bâtiment ; elles ne pourront pas être rajoutée au dessus des façades ou isolée sur des poteaux.
- Pour obtenir un ensemble cohérent, une seule signalétique pourra être implantée à l'entrée de l'entreprise.
- Elle sera placée sur le pilier du portail à l'emplacement réservé.

Eclairage :

Depuis la voie communale, l'ambiance lumineuse sera donnée par l'éclairage des façades donnant sur la voie communale.

Les bâtiments pourront donc être munis d'appareils d'éclairage alimentés, soit depuis les façades (crosses), soit au sol.

L'éclairage ne devra pas par sa puissance ou son orientation gêner les usagers des voies de desserte ou limitrophes.

Les enseignes lumineuses (en tube néons ou clignotantes,...) sont interdites.

Les appareils d'éclairage des voies de desserte, des voies intérieures et des parkings à l'intérieur des lots seront d'un modèle agréé pour l'ensemble de la ZAE, selon les différentes déclinaisons de ce modèle appropriées à l'usage considéré (voies automobiles, parkings, voies piétonnes).

Article 12 : Stationnement et accessibilité

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de chaque établissement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Les locaux éventuellement destinés à l'accueil du public devront être conforme à la réglementation sur l'accessibilité ainsi que le cheminement depuis le stationnement aux locaux pré-citer.

Article 13 : Économies d'énergie ou de la ressource

Eau :

On préconisera de préférence des équipements économes en eau (chasse d'eau, urinoirs)

alimentés par la récupération l'eau de pluie qui pourra être de même utilisée pour l'arrosage, l'entretien, le lavage des véhicules,....

Eclairage :

Le constructeur préférera les lampes basse consommation, les lampes avec ballast électronique, les interrupteurs horaires, les interrupteurs crépusculaires, les temporisateurs et les détecteurs de présence.

L'utilisation optimisée de la lumière du jour permettra également des économies non négligeables.

L'énergie solaire :

La conception des bâtiments ou l'aménagement des espaces devront donner la possibilité d'intégrer des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque.

Thermique :

La partie habitation devra répondre à minima à la réglementation thermique 2012 (RT2012) .

Les locaux techniques ou ateliers devront intégrer des dispositifs limitant les fuites thermiques (isolation des murs et sous toitures, menuiserie extérieures performantes, système de chauffage à haut rendement)

Article 14 : Espaces libres et plantations

La composition des espaces libres devra être soumise à l'avis de l'Architecte Conseil de la DDT, au même titre que les projets de constructions.

Les acquéreurs doivent lors de la réalisation du permis de construire fournir un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements et des dépôts.

Choix des essences :

• Arbres : les essences locales (Frêne, Chêne, Charmes, Bouleau, Sorbier,) seront privilégiées. Les résineux sont interdits.

• Pour les haies : Les essences rustiques feuillues seront privilégiées, les essences persistantes (Thuya, Cyprès, Epicéa...) sont proscrites.