



ZONE D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRE DE FREJEVILLE LOTISSEMENT « CONDOUMINES »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

La Commune de Fréjeville est dotée d'une Carte Communale. Ce document ne comprend pas de règlement. Dans les zones définies par la carte communale, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui continue de s'appliquer, sauf pour les règles indiquées ci-dessous.

Ce règlement s'appliquera à tous les lots.

I - DESTINATION ET DIVISION DES LOTS

Les lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, de service ou de bureaux. Les commerces et les locaux à usage d'habitation ne sont pas autorisés.

II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance de l'axe de la RD 112 égale à 30 mètres,
- à une distance de l'axe de la voie communale égale à 15 mètres minimum,
- à une distance de l'emprise de la voie interne égale à 5 mètres minimum.

III - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égales à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Compte tenu de l'accès contraint et limité pouvant obliger à des manœuvres dans la parcelle (livraisons, secours, ...), une dérogation est accordée au lot n°5 permettant l'implantation d'un

bâtiment annexe en limite de propriété côté sud.

IV - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux, équipements techniques de superstructure exclus.

La hauteur des constructions pourra atteindre 14 mètres, à l'exception des lots situés en bord de la RD 112 (Cf. articles II et III).

V – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

VI - POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale constructible du lotissement sera de 32 613 m² (correspondant à un COS de 0.50). La SHON attribuée à chaque lot sera répartie par le lotisseur au moment de la vente des lots.

VII – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre
- hôtel - restaurant : 1 place par 10 m² de salle de restaurant ou 1 place par chambre
- autres bâtiments à usage d'activités : 1 place de stationnement par poste de travail

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

L'emplacement des places de stationnement dans les lots devra respecter les préconisations de l'étude paysagère.

VIII – REGLES CONCERNANT LES CLOTURES

Les clôtures sur voie (interne et existantes) seront constituées de panneaux de grillage soudé en fil d'acier galvanisé, de couleur grise, d'une hauteur de 2 m et positionnés sur un muret enduit de couleur grise de 20 cm de hauteur maximum.

Les clôtures séparatives seront constituées de panneaux de grillage de couleur grise, d'une hauteur de 2 m, éventuellement positionnés sur un muret enduit de couleur grise de 20 cm de hauteur maximum. Elles seront réalisées à frais communs.

Pour les lots situés le long de la RD 112, les clôtures séparatives seront constituées par une haie d'une hauteur de 2 m, éventuellement doublée par un grillage.

Les clôtures situées le long de la RD 112 seront mises en places entre les bâtiments.

Les portails seront de type portail coulissant avec barreaux métalliques droits de couleur grise.

IX – REGLES CONCERNANT LES VEGETAUX

Les acquéreurs des lots situés le long de la RD112 et du bassin de rétention seront tenus de réaliser une haie en limite séparative, conformément au plan « espaces verts », étant entendu que la haie monospécifique est à éviter. Les acquéreurs des lots situés le long de la voie communale seront tenus de réaliser un bosquet sur leur lot, conformément au plan « espaces verts ». Ce bosquet sera constitué de 5 arbres minimum, distants de 4 m les uns des autres.

Il sera prévu sur les lots un arbre pour 2 places de stationnement.

Les essences à utiliser seront choisies parmi celles proposées ci-dessous, conformément au guide « Arbres et arbustes des paysages tarnais » :

- pour les arbres : chêne pédonculé ou sessile, érable plane, tilleul commun, aulne, orme champêtre, charme, frêne commun, merisier, noyer commun, prunier sauvage, néflier, alisier terminal.
- pour les arbustes : sureau, prunellier, aubépine, viorne, fusain d'Europe, cornouiller sanguin, seringat, weigelia, lilas.

X – REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les locaux à usage de bureaux seront intégrés au bâtiment d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

Conformément au plan de composition, le sens du faîtage du bâtiment principal est imposé pour tous les lots. L'alignement du bâtiment principal est imposé pour les lots situés le long de la RD 112, conformément au plan de composition.

Les couleurs devront être choisies dans les gris. Des variations de teintes devront être utilisées pour souligner les ouvertures ou rompre la monotonie des façades longues ou très hautes.

Le projet de bâtiment devra être établi en concertation avec la communauté de communes lors de l'établissement du permis de construire.

Murs et parements

Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc...) ne peuvent être laissés à l'état brut sur les parties visibles du bâtiment.

Toitures

La toiture sera masquée, l'acrotère doit être présent sur le pourtour de la façade et traité dans une continuité de teinte et de matériaux avec les façades du bâtiment.

XI – ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les acquéreurs des lots devront mettre en place un dispositif spécifique de traitement de leurs eaux usées adapté à leur activité. Le type de filière d'assainissement devra être conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en vigueur sur la Commune.

XII – DEFENSE INCENDIE

La défense incendie de la zone est établie pour une surface de référence de 1 000 m². La surface de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment ou à la surface de la plus grande cellule délimitée par des parois coupe-feu de degré 2 heures et des dispositifs coupe-feu 1 heure à fermeture automatique. Il pourra être demandé aux acquéreurs des lots de mettre en place un dispositif de défense incendie complémentaire correspondant à leur activité.