

DEPARTEMENT DE LA LOZERE  
COMMUNE DE MENDE

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE RAMILLES

Création le 30.06.1998

Approbation le 08.03.2000

Modification par délibération du 10.10.2001

DOSSIER MODIFICATIF  
Septembre 2003

# REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

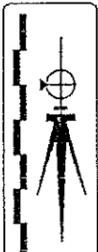
### Dossier initial et première modification

Maitre d'Ouvrage  
Ville de Mende

Architecte Urbaniste  
Patrick LE MERDY  
Sarl d'Architecture J & LM  
52, rue de Dunkerque  
75009 PARIS  
Tel 01 44 63 18 20  
Fax 01 44 63 18 21  
e.mail sarla.jourlem@wanadoo.fr

Maitrise d'oeuvre infras  
CAUDRIOT IEA  
9, avenue Léonard de Vinci  
Parc Technologique de la Pardieu  
63063 CLERMONT-FERRAND Cedex  
Tel 04 73 26 64 66  
Fax 04 73 26 43 23

Dossier de modification de septembre 2003 :

 Societe civile professionnelle de geometres-experts  
**Christian GREGOIRE**  
**Xavier FAGGE**  
Geometres-Experts D.P.L.G.  
1C, Bd. Theophile Roussel  
48000 MENDE  
TEL : 04 66 65 23 24  
Fax : 04 66 49 03 48

Pièce N° 5

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article modifié L.123-6 du Code de l'Urbanisme définissant les finalités du Plan d'Aménagement de Zone, telles qu'elles résultent de la loi modifiée du 7 janvier 1983 portant répartition des compétences et modifiant le Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) s'applique au territoire de la ville de Mende couvert par la ZAC DE RAMILLE, telle que défini par délibération du Conseil Municipal du 30 Juin 1998.

### ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE.

- Le règlement détermine les règles d'aménagement et d'urbanisme applicables au titre du PAZ, en complément des documents graphiques dont il est indissociable.

- Les dispositions du PAZ se substituent à celles du POS de la ville de MENDE; elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public, sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol et du sous-sol qui restent applicables, notamment :

- ARTICLES :

R 111.2  
R 111.3  
R 111.3.2  
R 111.4  
R 111.14  
R 111.14.2  
R 111.15  
R 111.21  
du code de l'urbanisme .

- A sa date d'effet, le présent PAZ est compatible avec :

- les dispositions de l'article L 110 du code de l'urbanisme, ainsi que celles de l'article L121.10 qui vaut loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111.1.1 .

- les servitudes d'utilité publiques telles que définies aux articles R 126.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et au POS de la Commune de Mende.

En cas d'interprétations contradictoires ou divergentes, le présent règlement prévaut sur les documents graphiques du Plan d'Aménagement de Zone.

S'ajoutent aux règles propres du PAZ, les prescriptions résultant notamment des législations et réglementations spécifiques suivantes :

- règle d'accessibilité des immeubles aux handicapés
- règle de sécurité des immeubles recevant du public
- les dispositions de la loi sur l'eau
- les dispositions de la loi contre le bruit

### **ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZAC.**

La ZAC est affectée à des constructions à usage principal d'activité.

- Le territoire de la ZAC DE RAMILLE est divisé en zones d'aménagement et en secteurs dont les règles d'aménagement sont contenues dans le titre II du règlement.
- Le territoire de la ZAC DE RAMILLE est divisé en 2 zones  
**la zone ZA**  
**la zone ZN**

Caractéristique des zones :

La zone **ZA** est réservée à l'implantation des activités artisanales, tertiaire et des commerces de toute nature, aux logements dans les zones existantes, à l'hébergement hôtelier et aux activités de loisir et de tourisme ainsi qu'aux établissements de soins, de santé ou assimilés et aux équipements publics.

**La zone ZA est divisée en trois sous-secteurs de règlement :**

- le secteur **ZA a** est réservé à l'accueil des implantations commerciales de toute nature et aux services, aux activités artisanales, à la restauration, au logement réservé au gardiennage des installations.
- le secteur **ZA b** est réservé à l'accueil des implantations, artisanales, tertiaires et de services, aux commerces, à l'hébergement touristique et hôtelier, aux services annexes qui l'accompagnent, aux établissements de

soins et assimilés, aux équipements collectifs, aux équipements de loisirs, au logement réservé au gardiennage des installations.

- le secteur **ZA c** est réservé à l'accueil des constructions d'habitations existantes ou à créer.

#### Les sous-secteurs

**ZA a** correspond à une emprise d'aménagement de la zone centrale.

**ZA b** correspond aux emprises latérales de la zone centrale.

**ZA c** correspond aux parcelles enclavées d'habitat existant.

**ZN** correspond à la délimitation de la zone inondable (PPRI) cote NGF 706 moyen dans laquelle est implanté partiellement le camping Tivoli.

La zone **ZN** correspond au territoire de la ZAC assujetti par le plan d'exposition aux risques d'inondation (PPRI).

Cette zone est réservée à l'implantation sous condition des aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de la ZAC ainsi qu'au camping existant.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R 311.10.3 et L 123.1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PRIVATIFS.

---

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES  
SECTEURS

---

#### SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

---

##### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

###### Toutes zones

Sont interdits:

Les installations et travaux divers et les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sauf si elles correspondent à une activité compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.

Les décharges de quelque nature que ce soit.

Dépôt et gardiennage de caravane-camping sauf camping existant dans l'emprise du Tivoli.

Toutes installations provisoires sans autorisation ou toute autre forme d'habitat non autorisé.

Toutes constructions d'immeubles en ZN.

##### ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

###### ZA

Sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour parer le risque géologique.

Les dispositions doivent s'étendre aux terrassements, aux fondations, à la structure des constructions afin de prémunir les constructions et travaux divers de tout risque d'instabilité.

Les constructions admises correspondent aux activités :

- commerciales de toute nature,
- services divers,
- artisanales et tertiaires,
- d'hébergement touristique et hôtelier et aux services annexes qui les accompagnent,
- aux établissements de soins, de santé et assimilés,
- équipements collectifs,
- équipements de loisirs,

Sont admises en outre:

#### **ZAc**

Les constructions à usage exclusif d'habitation existant ou à créer.

#### **ZAa et ZAb**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, ou la sécurité des établissements, sous réserve que leur S.H.O.N. ne soit pas supérieure à 100 m<sup>2</sup> par logement et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment réservé à l'activité, en aucun cas, la réalisation de ce logement ne peut être antérieure à la construction destinée à l'activité.

#### **ZN**

- Le camping existant.
- Les aires de stationnement directement nécessaires aux besoins et au fonctionnement de la zone d'activité commerciale, sous réserve :
  - . qu'elles soient réalisées sans exhaussement ni affouillement du sol,
  - . que les mesures prises pour leur exploitation garantissent une occupation temporaire et une évacuation rapide en cas de crue,
  - . que les clôtures réalisées dans le cadre de l'aménagement ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières sous réserve d'une prise en compte du risque lié à l'aléa d'inondation.

#### **Toutes zones**

L'édification des ouvrages et outillages techniques nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour la vie des usagers, peut être autorisée, ainsi que pour les ouvrages d'art public, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements de la ZAC, et à l'implantation des constructions dans les zones ZAa, ZAb et ZAc sont autorisés sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour parer le risque géologique.

## SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES VOIRIE

#### Toutes zones

#### Accès

Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation. Les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des ordures ménagères conformément aux règles en vigueur établies par les services compétents.

Aucun accès créé ne doit avoir une largeur inférieure à 3,50 m. Cette règle ne s'applique pas aux voies réservées aux piétons.

#### Voirie

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules, type semi-remorque, puissent aisément faire demi-tour.

Toutefois la desserte d'îlots ne comprenant qu'un nombre limité de lots ou des lots de superficie réduite pourra être assurée par des voies privées d'une emprise moindre sans être inférieure à 5 mètres de largeur à la condition que la longueur des voies concernées n'excède pas 100 mètres étant précisé que dans tous les cas, les terrains devront être desservis dans des conditions permettant la giration des véhicules de transport routier admis à circuler sur les voies publiques et n'entrant pas dans la catégorie des transports exceptionnels.

La voie de service et de sécurité au sud de la zone ZAa figurant en pointillé sur le PAZ sera privative. Elle aura 5 mètres de plateforme minimum avec une structure de chaussée permettant la circulation de tous types de véhicules de secours et d'incendie. Elle devra figurer de façon précise dans les dossiers de permis de construire. De plus elle devra être accessible à tout moment par les véhicules de secours et d'incendie. Cette voie ne sera pas ouverte à la circulation publique.

Les accès et voies réservés aux piétons doivent être équipés d'un éclairage public. Ils doivent être accessibles et utilisables à tout moment par les piétons, voitures d'enfants, handicapés et cycles non motorisés. Ils doivent permettre le passage des engins d'entretien.

La création de tout nouvel accès direct sur la RN 88 en dehors de celui prévu au plan d'aménagement de la zone est interdite.

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est fait obligation aux acquéreurs des parcelles privées de raccorder les bâtiments aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, de distribution d'énergie électrique et de téléphone par des canalisations souterraines. Aucun réseau non enterré n'est toléré, notamment en ce qui concerne les réseaux fils.

Eu égard au type d'installation projetée, un traitement primaire des eaux usées ou pluviales pourra être imposé au propriétaire de la parcelle selon la réglementation en vigueur. En ce qui concerne les eaux pluviales un bassin de rétention dimensionné suivant la réglementation en vigueur sera imposé à l'acquéreur.

D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de subir toutes les servitudes nécessaires au passage sur leurs terrains de canalisations publiques, de toute nature, et à la construction d'équipements ponctuels de viabilité, telles qu'elles sont ou seront définies par la collectivité, les services publics, les concessionnaires ou pour leur compte. Toute construction est interdite à l'emplacement de ces servitudes.

#### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le secteur peut être divisé en parcelles privées selon des formes ou des dimensions en rapport avec les besoins des acquéreurs et des activités susceptibles d'y être implantées.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES COLLECTIFS**

Les constructions sont admises à l'alignement de la RN 88 selon une marge de recul obligatoire de 45 m à l'axe de la RN.

Aucune construction n'est admise en dehors des limites précisées au Plan d'Aménagement de Zone.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, 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 trois mètres. ( $H/2 > 3m$ )"

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions est précisée pour le secteur ZA a au Plan d'Aménagement de Zone.

Les débords de toitures et auvents en encorbellement sont admises.

Adaptations mineures.

Les constructions d'un seul niveau de hauteur, destinées à raccorder des bâtiments aux accès des immeubles, aux cheminements piétons couverts, à la protection des accès aux locaux techniques, aux abris, peuvent être autorisés hors emprise constructible.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur maximale (H) des constructions est mentionnée à titre indicatif au Plan d'Aménagement de Zone par secteurs d'aménagement et correspond à un volume constructible

NGF égout du toit (H).

La hauteur (H) est la plus grande distance mesurée verticalement entre l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel des voies et espaces publics desservant le bâtiment.

NGF faitage

La définition de la hauteur prend en compte les souches de cheminées et garde-corps, les édicules d'ascenseurs, d'escaliers et tout autre élément technique avec une tolérance de + 1m. (esplanade)

Dans le secteur **ZA a**, la hauteur NGF des constructions a un caractère indicatif.

Dans le secteur **ZA b**, le nombre de niveau moyen est R + 1. (+2 partiel)

Dans le secteur **ZA c**, le nombre de niveau moyen est R + 1 et combles ou au niveau de l'existant.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions tant par leur situation, leurs dimensions que par leur architecture ne doivent pas porter atteinte au site, au paysage naturel ainsi qu'aux perspectives créées.

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures terrasses techniques dûment justifiées ou des toitures terrasses accessibles et circulées ou participant à la distribution et la desserte de la construction ou au stationnement des véhicules.

Les définitions architecturales pour chacun des secteurs font l'objet d'un cahier des recommandations architecturales annexé au RAZ.

Les clôtures sont admises sous condition et ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres sauf impérative nécessité liée à l'affectation de la construction et aux protections de sécurité ou de surveillance attachées à l'exploitation (zone de stockage et réserves extérieures).

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des installations selon une règle imposée par zone d'aménagement.

Selon les affectations, les règles suivantes sont imposées :

Pour les constructions à usage de commerce, de distribution alimentaire, le nombre de places en fonction de la surface de vente par fraction même incomplète :

. jusqu'à 150 m <sup>2</sup>	:	1	place pour 50 m <sup>2</sup>
. plus de 150 m <sup>2</sup>	:	4	places pour 100 m <sup>2</sup>
. plus de 500 m <sup>2</sup>	:	8	places pour 100 m <sup>2</sup>
. plus de 2500 m <sup>2</sup>	:	17	places pour 200 m <sup>2</sup>

Pour les constructions à usage de commerce autre qu'alimentaire, le nombre de places à prévoir en fonction de la surface de vente par fraction même incomplète :

. jusqu'à 150 m <sup>2</sup>	:	1	place pour 50 m <sup>2</sup>
. plus de 150 m <sup>2</sup>	:	2	places pour 100 m <sup>2</sup>
. plus de 500 m <sup>2</sup>	:	3	places pour 100 m <sup>2</sup>
. plus de 1000 m <sup>2</sup>	:	4	places pour 200 m <sup>2</sup>
. plus de 3000 m <sup>2</sup>	:	3	places pour 200 m <sup>2</sup>

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement par établissement et par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour les constructions à usage artisanal ou industriel : une place par établissement et par tranche de 200 m<sup>2</sup> ou S.H.O.B.

Pour les établissements de santé :

- . 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON (hors hébergement)
- . 1 place pour 5 lits d'hébergement.

Pour les établissements divers :

- . pour les restaurants de plus de 50 m<sup>2</sup> de salle de restaurant : une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- . pour les hôtels et hôtels-restaurants : une place pour deux chambres,
- . pour le logement existant ou créé : une place par unité.

### **Modalités d'applications**

En cas d'impossibilité architecturale réglementaire ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, ou en ZN, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements publics non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

Pour tous les secteurs

Les besoins en stationnement devront être assurés dans l'emprise de la parcelle et que leur réalisation soit intégrée dans l'environnement paysager.

En plus des stationnements ci-dessus exigés pour le transport des personnes doivent être prévues dans les espaces privatifs des aires de stationnement de camions et de véhicules utilitaires en nombre suffisant eu égard à la nature de l'activité envisagée.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Toutes zones**

Certaines surfaces non bâties peuvent être aménagées pour l'exploitation, l'exposition ou le stockage liée à l'activité de l'établissement autorisé, sous condition d'intégration de ces espaces dans le projet architectural d'ensemble et compatible avec l'aménagement de zone.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts. Le plan et la nomenclature des plantations sera jointe à la demande de permis de construire.

La marge de recul le long des voies publiques ou privés de desserte ainsi que les aires de stationnement pour véhicules légers, doivent notamment avoir un traitement de qualité en accord avec la végétation existante environnante et le projet architectural d'ensemble.

### SECTION III POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

	superficie des zones	SHON	%
ZA a	46 248	32 000	0,69
ZA b	49 312	23 000	0,466
ZA c	7 235	Existant + 600	0,08
<b>TOTAL ZA</b>	<b>102 795</b>		
ZN	44 184	Néant	
<b>Total ZAC</b> Superficie cadastrée	<b>146 979</b>	<b>55 600</b>	<b>0,38</b>

Reste  
0,33  
0,48

#### ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DE LA DENSITE

Le dépassement de l'occupation du sol fixée à l'article 14 n'est pas autorisé.

## ZAC de RAMILLES

CONSTRUCTIONS	N° PERMIS ACCORDE	SHON ACCORDEE
<b>HYPER U</b> <b>Société Mendoise de</b> <b>Supermarché.</b>	02G0023..... 06G0021..... 07G0041.....	Surface initiale : 9 733 m <sup>2</sup> Extension : 1 639 m <sup>2</sup> Total : 11 372 m <sup>2</sup>
<b>SAIEM</b>	06G0094.....	9 617,27 m <sup>2</sup>
<b>SA MAC DONALD'S</b>	05G0046.....	426,44 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZAa</b> <b>(possibilités 32 000 M<sup>2</sup>)</b>		21 415 M <sup>2</sup> de SHON
<b>SARL SANIT CALORIES</b> <b>BRICONAUTES</b>	06G0044.....	3 681 m <sup>2</sup>
<b>SCA INVESTISSEMENT</b> <b>BUT</b>	05G0094.....	4 734,98 m <sup>2</sup>
<b>SARL DAAC M. Pages</b> <b>Feu Vert</b>	05G0017.....	953 m <sup>2</sup>
<b>UNICOR</b> <b>M. VIDAMANT François</b> <b>Point Vert</b>	08M0087.....	1854 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ZAb</b> <b>(Possibilités 23 000 M<sup>2</sup>)</b>		11 223 M <sup>2</sup> de SHON
<b>TOTAL</b> <b>ZAa + ZAb</b>	Au 01/12/2008	32 639 M <sup>2</sup> de SHON

DEPARTEMENT DE LA LOZERE  
COMMUNE DE MENDE

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE RAMILLES

Création le 30.06.1998

Approbation le 08.03.2000

Modification par délibération du 10.10.2001

DOSSIER MODIFICATIF  
Septembre 2003

# DESCRIPTIF SOMMAIRE DES OUVRAGES A REALISER

### Dossier initial et première modification

Maitre d'Ouvrage  
Ville de Mende

Architecte Urbaniste  
Patrick LE MERDY  
Sarl d'Architecture J & LM  
52, rue de Dunkerque  
75009 PARIS  
Tel 01 44 63 18 20  
Fax 01 44 63 18 21  
e.mail sarla.jourlem@wanadoo.fr

Maitrise d'oeuvre infras  
CAUDRIOT IEA  
9, avenue Léonard de Vinci  
Parc Technologique de la Pardieu  
63063 CLERMONT-FERRAND Cedex  
Tel 04 73 26 64 66  
Fax 04 73 26 43 23

### Dossier de modification de septembre 2003 :

Maitre d'Ouvrage  
Ville de Mende

Maitrise d'oeuvre infras  
CAUDRIOT  
9, avenue Léonard de Vinci  
Parc Technologique de la Pardieu  
63063 CLERMONT-FERRAND Cedex  
Tel 04 73 26 64 66  
Fax 04 73 26 43 23

DEPARTEMENT DE LA LOZERE  
COMMUNE DE MENDE  
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES RAMILLES

TRAVAUX ENVISAGES

ACCES PRINCIPAL A LA ZAC

Cet accès est prévu depuis la route nationale 88, au carrefour de celle-ci avec la voie communale de Ramilles. Pour sécuriser cet accès, un carrefour de type giratoire a été créé. La voie d'accès du giratoire au garage MAURIN a été réalisée.

La voie primaire de desserte de la Z.A.C. en continuité de la voie précitée, à double sens de circulation, aura une emprise de 8 m avec une chaussée de 6 m de large, un trottoir de 1,50 m et un accotement de 0,50 cm en partie nord.

Deux nouveaux giratoires seront créés, l'un à l'entrée de la zone et l'autre à l'extrémité ouest de la zone ZAa

La coupe type est la suivante : Géotextile, tout -venant 0/80 mm sur 35 cm, tout-venant 0/31,5 mm sur 15 cm et enrobé coulé à chaud sur 5 cm (120 kg/m<sup>2</sup>)

Les murs de soutènement sont réalisés par des enrochements.

L'éclairage est réalisé avec des lanternes fonctionnelles. Ces lanternes sont équipées de lampe au Sodium Haute Pression et placées sur des mâts droit de 6 m de haut.

COLLECTE DES EAUX PLUVIALES ET TRAITEMENT

Compte tenu des modifications apportées à la Z.A.C., sans modifier les prescriptions édictées par la Mission inter service de l'eau, chaque constructeur devra prévoir dans son permis de construire et à sa charge, les ouvrages particuliers nécessaires à la collecte, au traitement et au stockage des eaux pluviales provenant des toitures, des aires de stationnement, voirie et aménagements divers réalisés dans leur lot. Un avis des services compétents lors de la demande d'autorisation de permis de construire sera demandé.

Rappel des principes pour les constructeurs :

Base de calcul 35 l par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.  
Les eaux de voirie, de stationnement et d'aménagements divers seront stockées dans des bassins résistants aux hydrocarbures. Un séparateur de boues et d'hydrocarbures sera installé en sortie de bassin. Les eaux de toiture seront stockées et ne nécessiteront pas de traitement particulier.

Les eaux pluviales des aires de stationnement situées en zone inondable seront collectées par des grilles avaloirs et des canalisations de Ø 300 ou 400 mm. Elles seront traitées par un séparateur de boues et d'hydrocarbures et seront stockées dans un bassin de rétention. L'ensemble de ces ouvrages sera à la charge de chaque acquéreur.

Les sources et les eaux souterraines seront collectées par des drains conformément à l'étude géotechnique réalisée par le Bureau d'Etudes SIMECSOL et prises en charge par les acquéreurs.

#### **Principes pour l'opérateur**

Toutes les eaux pluviales des zones constructibles seront raccordées après stockage et traitement au réseau public qui sera réalisé par le Maître d'ouvrage.

Ce réseau public a été dimensionné pour évacuer les débits de fuite maximum des lots après rétention.

#### **ADDITION D'EAUX POTABLES :**

Le nouveau réseau est réalisé en tuyau fonte de diamètre 150 mm. Il est raccordé sur la canalisation existante également en fonte de diamètre 150 mm, situé au bord de la RN 88 en face du cimetière.

Le service incendie est assuré par trois bornes.

#### **ELECTRIFICATION :**

Trois postes de transformation sont réalisés. Il de type urbain compact.

Leur alimentation est souterraine.

La reprise des abonnés existants en basse tension permet la dépose des lignes aériennes.

DEPARTEMENT DE LA LOZERE  
COMMUNE DE MENDE

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE RAMILLES

Création le 30.06.1998

Approbation le 08.03.2000

Modification par délibération du 10.10.2001

### DOSSIER MODIFICATIF

Septembre 2003

# RAPPORT DE PRESENTATION

#### Dossier initial et première modification

Maitre d'Ouvrage  
Ville de Mende

Architecte Urbaniste  
Patrick LE MERDY  
Sari d'Architecture J & LM  
52, rue de Dunkerque  
75009 PARIS  
Tel 01 44 63 18 20  
Fax 01 44 63 18 21  
e.mail saria.jourlem@wanadoo.fr

Maîtrise d'oeuvre infras  
CAUDRIOT IEA  
9, avenue Léonard de Vinci  
Parc Technologique de la Pardieu  
63063 CLERMONT-FERRAND Cedex  
Tel 04 73 26 64 66  
Fax 04 73 26 43 23

Dossier de modification de septembre 2003 :

 Société civile professionnelle de géomètres-experts  
**Christian GREGOIRE**  
**Xavier FAGGE**  
Geometres-Experts D.P.L.G  
1C, Bd. Theophile Rousset  
48000 MENDE  
TEL : 04 66 65 23 24  
Fax : 04 66 49 03 48

Pièce N° 0

## COMMUNE DE MENDE

### MODIFICATION DE LA Z.A.C. DE RAMILLES

#### Rapport de présentation

#### PREAMBULE

La création de la Z.A.C. de Ramilles a été décidée par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 1998.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 mars 2000.

La modification de la Z.A.C. de Ramilles a été approuvée après enquête publique par délibération du conseil municipal du 10 octobre 2001.

Le présent projet de modification est diligenté par la Commune de Mende en vertu des dispositions de l'article L.311.7 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de l'article 44 de la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat.

#### 1 / OBJET DE LA MODIFICATION

La modification de la Z.A.C. a pour objet d'intégrer les évolutions du projet découlant entre autres de la première modification (déplacement du giratoire), de mettre en concordance entre eux les documents composant le dossier de ZAC et de clarifier et préciser la partie réglementaire qu'elle soit ou non consécutive à la présente modification.

#### 2 / DESCRIPTIONS ET MOTIFS DES MODIFICATIONS

##### *2-1 Evolutions du Projet :*

- Le projet original prévoyait la desserte de la ZAC depuis la RN 88 par un giratoire situé sensiblement au milieu de la zone commerciale le long de la dite voie. Cette disposition avait conduit à prévoir un anneau de circulation à sens unique autour de la zone commerciale.

Compte tenu du déplacement du giratoire à l'intersection du Chemin de Ramilles avec la R.N. 88 lors de la première modification, il est envisagé de modifier la conception initiale des voies publiques par la réalisation d'une voie à double sens, de 8 mètres minimum de plateforme, au nord de la zone commerciale avec réalisation à chaque extrémité d'un giratoire permettant les retournements et raccordements de circulations des différents secteurs en toute sécurité. Dans ce cas la voie au sud ceinturant la zone commerciale deviendra une voie de service et de sécurité privée non ouverte à la circulation publique ; cette disposition permet de réduire son emprise à 5 mètres de plateforme. Elle sera en outre construite par les acquéreurs des lots concernés. Cette nouvelle disposition permettra également de réduire considérablement les coûts des infrastructures, tant à la charge de la collectivité que des futurs acquéreurs.

- La suppression de l'anneau sud modifiera l'accès véhicules de la zone ZAb à l'est. Cet accès se fera donc depuis le Chemin de Ramilles. Une jonction piétonne pourra être envisagée entre

les deux secteurs par l'établissement d'une servitude réciproque s'ils sont acquis par des opérateurs différents.

- La commune a acquis de M. SOLIGNAC la partie sud de sa propriété. Afin de désenclaver la partie nord de cette propriété il est nécessaire d'aménager un accès public qui accessoirement servira à la desserte de la partie est de la zone ZN. En conséquence sa plateforme sera de 8 mètres.

- Initialement la construction de parkings en ZN par la commune avait été envisagée pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone commerciale (ZAa). Les études opérationnelles ont mis en évidence la possibilité pour les acquéreurs dans cette zone de réaliser la quasi totalité de leurs parkings, en sous sol ou semi enterrés, hors de la zone inondable. L'obligation de réalisation des parkings publics par la commune en ZN est donc supprimée, avec la possibilité pour l'ensemble des aménageurs d'acquérir des terrains sur cette zone afin de compléter ou étoffer leurs besoins en stationnement.

- La possibilité de construction de parkings souterrains sous les surfaces commerciales en zone non inondable en nombre suffisant ne nécessite plus de maintenir obligatoirement des parkings devant les commerces. Il est donc décidé de supprimer l'alignement obligatoire du bâti en ordre continu ou discontinu pour la zone ZAa sur le PAZ.

- Du fait de la suppression du caractère public des parkings en ZN la réalisation de la passerelle piétonnière et cyclable d'accès au Chapitre est supprimée dans le cadre de la présente opération.

- Les études menées depuis la création de la ZAC ont permis d'affiner les dispositions techniques pour une réalisation optimale de la zone. De ce fait le concept de réalisation du réseau des eaux pluviales a été repensé tout en respectant strictement les règles existantes. La collecte, la rétention et le traitement des eaux pluviales seront réalisés par chaque acquéreur sur sa parcelle et suivant les règles imposées et après avis des services compétents. La commune réalisera le réseau public de collecte des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce réseau tient compte des débits de fuites maximum des bassins versants après rétention.

#### *2-2 Mise en concordance des documents entre eux :*

- L'article 6 du règlement précise « Les constructions sont admises à l'alignement de la RN 88 selon une marge de recul obligatoire de 45 mètres à l'axe de la RN. ». Afin de mettre en concordance le PAZ avec le RAZ (qui est prédominant) la limite d'implantation en ordre discontinu des constructions le long de la RN 88 est reportée sur le PAZ à la distance de 45 mètres. L'indication de l'axe de la RN 88 est reporté sur le PAZ. Les marges de protection des axes visuels et de la limite d'implantation des enseignes et pré-enseignes sont confondues avec la limite d'implantation des constructions.

#### *2-3 Partie Réglementaire :*

- Dans l'article 1 du titre II le troisième alinéa est un rappel du premier alinéa et prête à confusion. Cet alinéa est donc supprimé.

- L'article 3 du titre II Voirie, est complété pour la définition de la voie privée de service et de sécurité a créer par les acquéreurs (alinéa 3).

- Le deuxième alinéa de l'article 11 du titre II est précisé. En effet si pour les toitures couvrant la totalité d'un bâtiment les terrasses non accessibles sont interdites en raison des conditions d'enneigement et de leur aspect inesthétique par rapport aux constructions existantes, il en va tout autrement des toitures terrasses accessibles et circulées desservant la construction et dont l'entretien et la viabilité hivernale peut être assurée aisément. Ces toitures terrasses et celles nécessitées par des contraintes techniques dûment justifiées seront donc autorisées.

- La suppression des parkings publics en ZN entraîne la suppression du troisième alinéa des modalités d'applications de l'article 12 du titre II.

- La modification des conditions de réalisation du réseau eaux pluviales entraîne de compléter le deuxième alinéa de l'article 4 du titre II.

### 3 / CONSEQUENCES DU PROJET DE MODIFICATION

Les modifications décrites ci-avant entraînent la modification des pièces suivantes du dossier initial du 8 mars 2000 ou modifié le 10 octobre 2001 :

- Pièce N° 4 Plan d'Aménagement de Zone
- Pièce N° 5 Règlement d'Aménagement de Zone
- Pièce N° 7 Schéma de Circulation
- Pièce N° 8 Programme des Equipements Publics
- Pièce N° 10 Modalités prévisionnelles de financement
- Pièces Techniques
- Pièce N° 12 Descriptif sommaire des ouvrages a réaliser
- Pièces N° 15
  - 15-1 Plan du réseau électrique
  - 15-2 Plan du réseau téléphone
  - 15-3 Plan du réseau éclairage public
- Pièces N° 16
  - 16-1 Plan du réseau eaux usées
  - 16-2 Plan du réseau eaux pluviales
  - 16-3 Plan du réseau d'adduction d'eau potable
- Pièces N° 17
  - 17-1 Plan de Voirie
  - 17-2 Profils en long de la voirie
  - 17-3 Profils en Travers Type

Les pièces modifiées ci-dessus composent avec le présent rapport de présentation le dossier soumis a l'approbation du conseil municipal préalablement a sa mise a l'enquête publique.

*- Le projet de modification ne modifie pas le périmètre de la ZAC, ni la superficie des zones composant celle-ci, ni leur SHON maximum.*

*- Le projet de modification, réduit de façon conséquente les terrassements, notamment au point le plus sensible le long de R.N. 88, par la diminution de la plateforme de la voie de service et de sécurité. La diminution des infrastructures publiques ne réduit pas la capacité*

*de desserte de la zone mais permettra de s'adapter aux demandes des futurs acquéreurs sans imposer des investissements lourds pour la trésorerie de la collectivité et qui peuvent s'avérer inadaptés en fonction des besoins réels des acquéreurs.*

*- La construction en priorité des parkings en sous sol ou semi enterrés sur ZAA permettra de satisfaire aux besoins de stationnement et ainsi diminuer le ratio entre la superficie de stationnement offerte et la superficie imperméabilisée; de plus la commune disposera d'une certaine souplesse pour satisfaire les besoins complémentaires des acquéreurs en parkings en ZN.*

*- Les modifications ne remettent pas en cause le parti d'aménagement et d'urbanisme de la ZAC. Il en est de même pour l'architecture.*

#### **4/ Incidences de la modification sur l'économie générale des orientations d'urbanisme et sur l'environnement :**

Compte tenu de tout ce qui précède l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune ne sont pas remises en cause. Il n'y a pas, d'autre part, du fait de ces modifications d'incidences supplémentaires sur l'environnement.

DEPARTEMENT DE LA LOZERE  
COMMUNE DE MENDE

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE RAMILLES

Création le 30.06.1998

Approbation le 08.03.2000

Modification par délibération du 10.10.2001

DOSSIER MODIFICATIF  
Septembre 2003

## PROFILS EN TRAVERS TYPE

Echelle : 1/50

Dossier initial et première modification

Maitre d'Ouvrage  
Ville de Mende

Architecte Urbaniste  
Patrick LE MERDY  
Sarl d'Architecture J & LM  
52, rue de Dunkerque  
75009 PARIS  
Tel 01 44 65 18 20  
Fax 01 44 65 18 21  
e.mail sarla.jourlem@wanadoo.fr

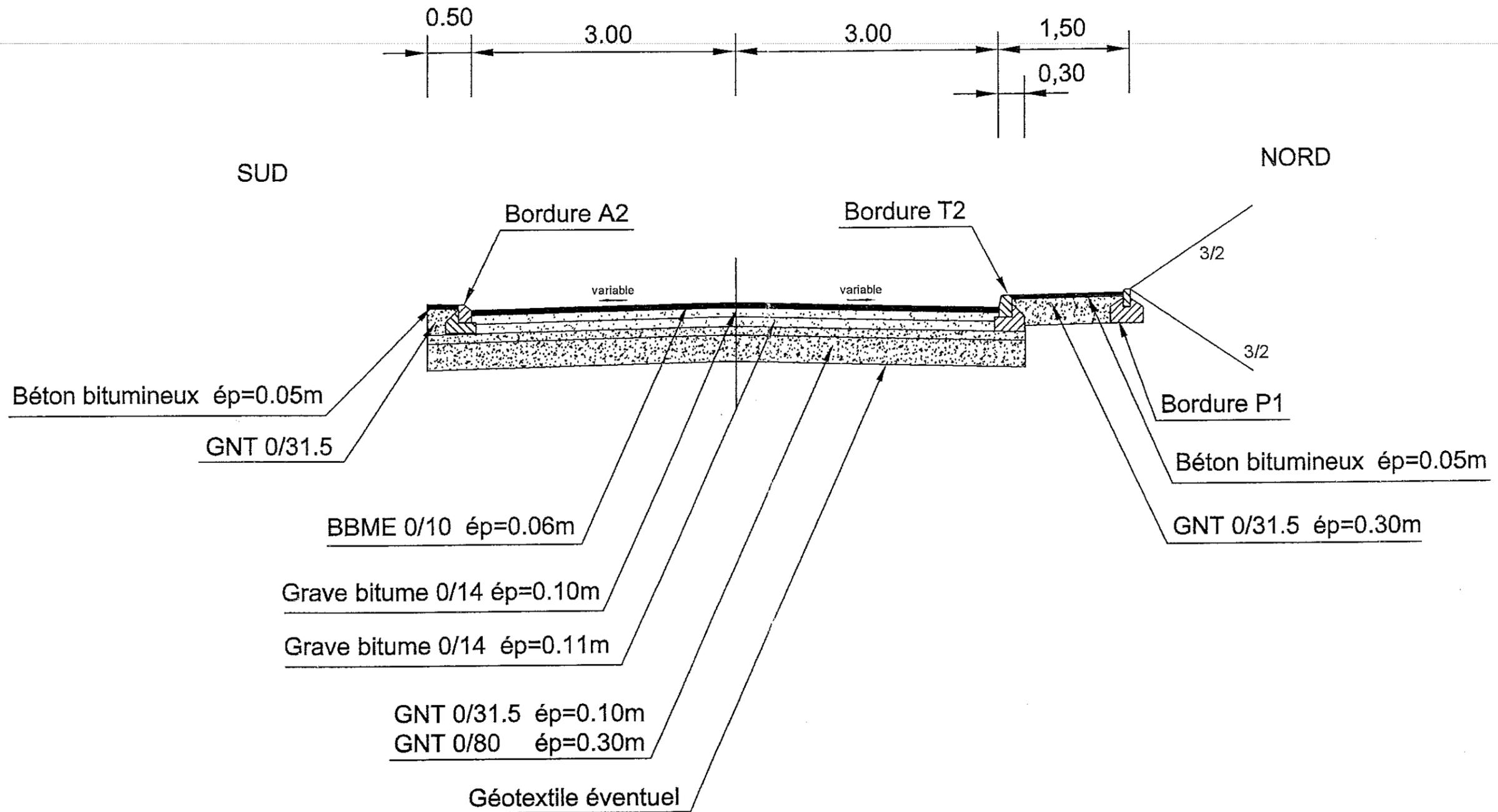
Maîtrise d'oeuvre infras  
GAUDRIOT IEA  
9, avenue Léonard de Vinci  
Parc Technologique de la Pardieu  
63063 CLERMONT-FERRAND Cedex  
Tel 04 75 26 64 66  
Fax 04 75 26 45 25

Dossier de modification de septembre 2003 :

Maîtrise d'oeuvre infras  
GAUDRIOT  
9, avenue Léonard de Vinci  
Parc Technologique de la Pardieu  
63063 CLERMONT-FERRAND Cedex  
Tel 04 75 26 64 66  
Fax 04 75 26 45 25

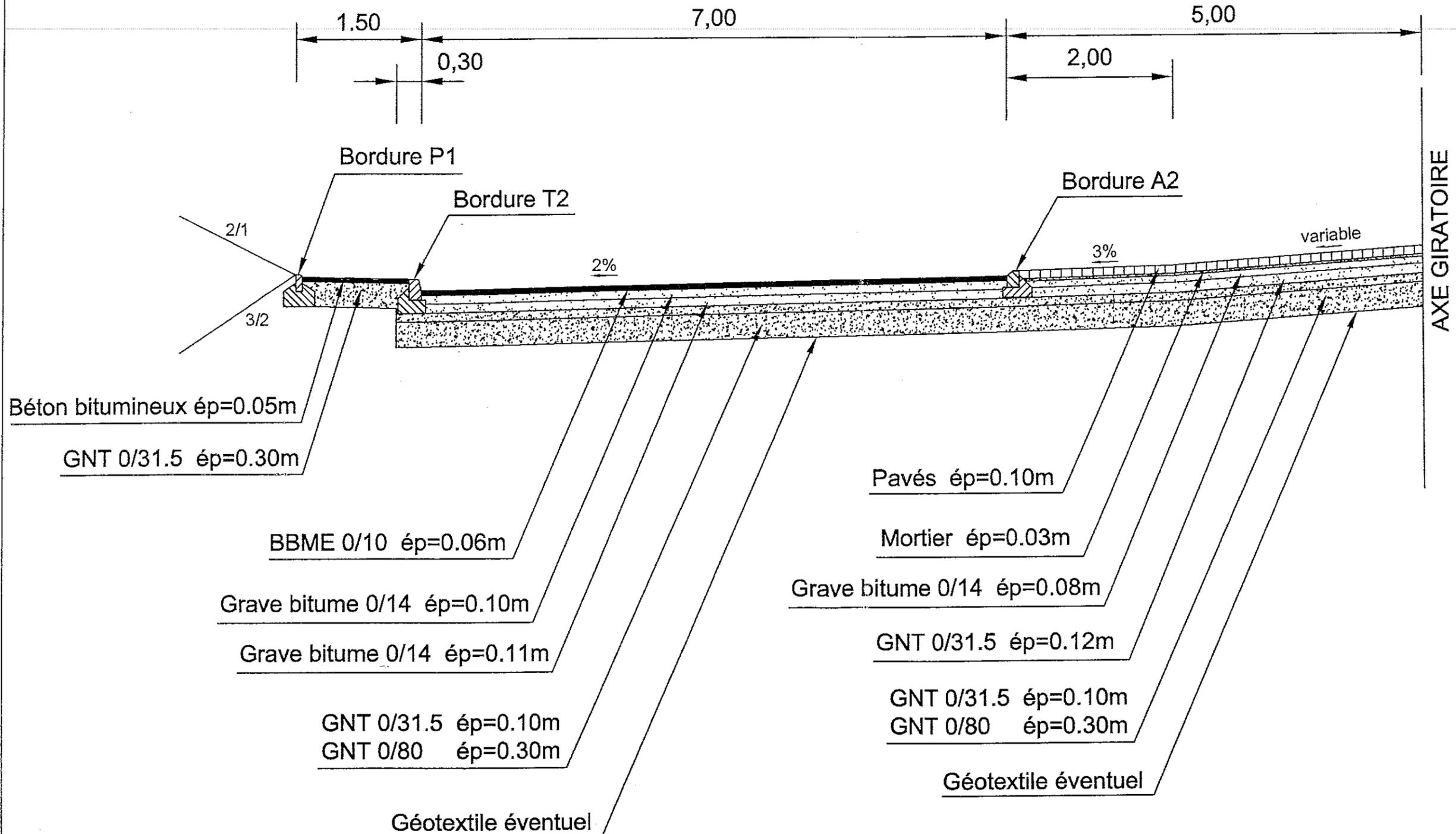
Pièce N° 17.3

# COUPE A - A



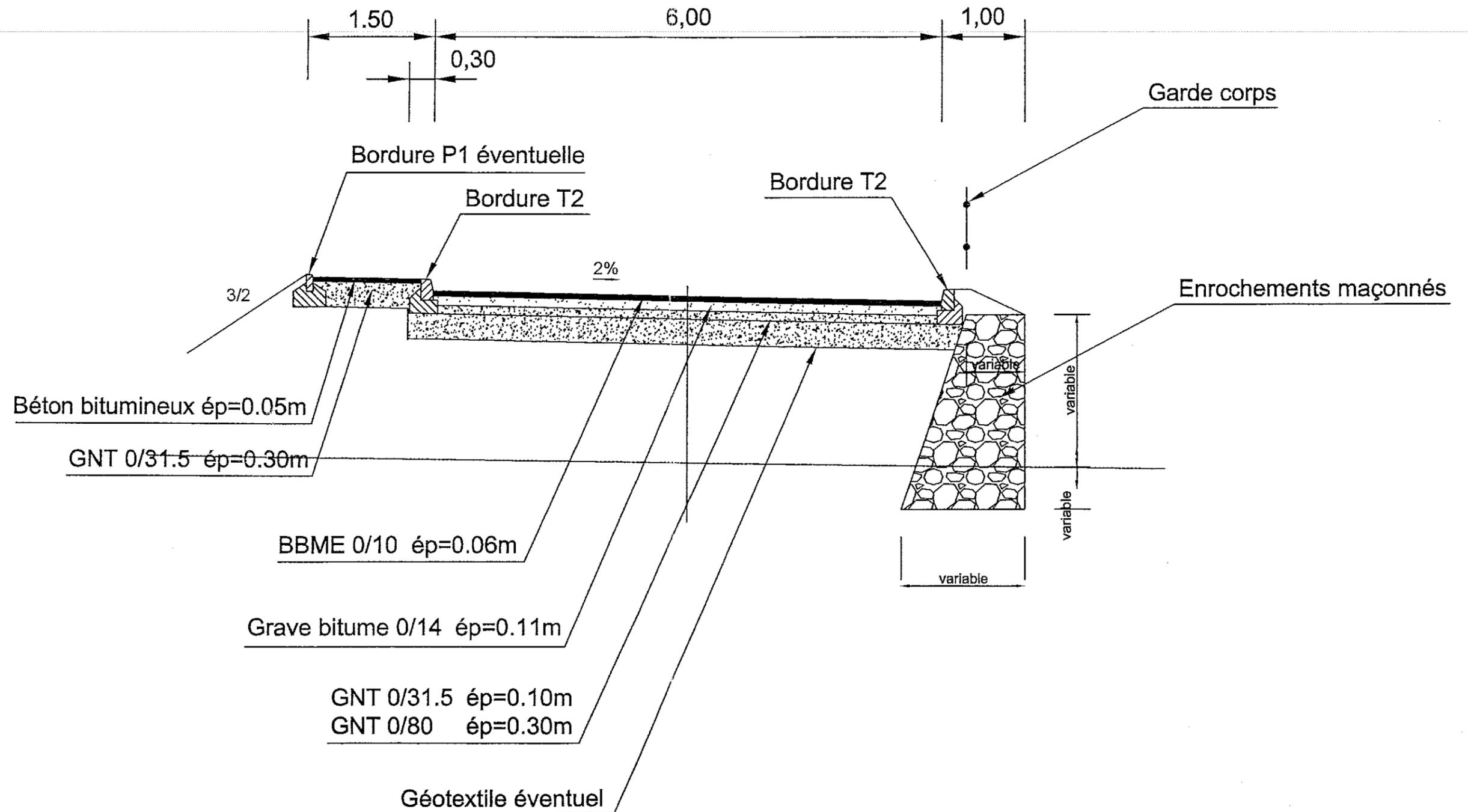
ECHELLE 1/50

# COUPE B - B

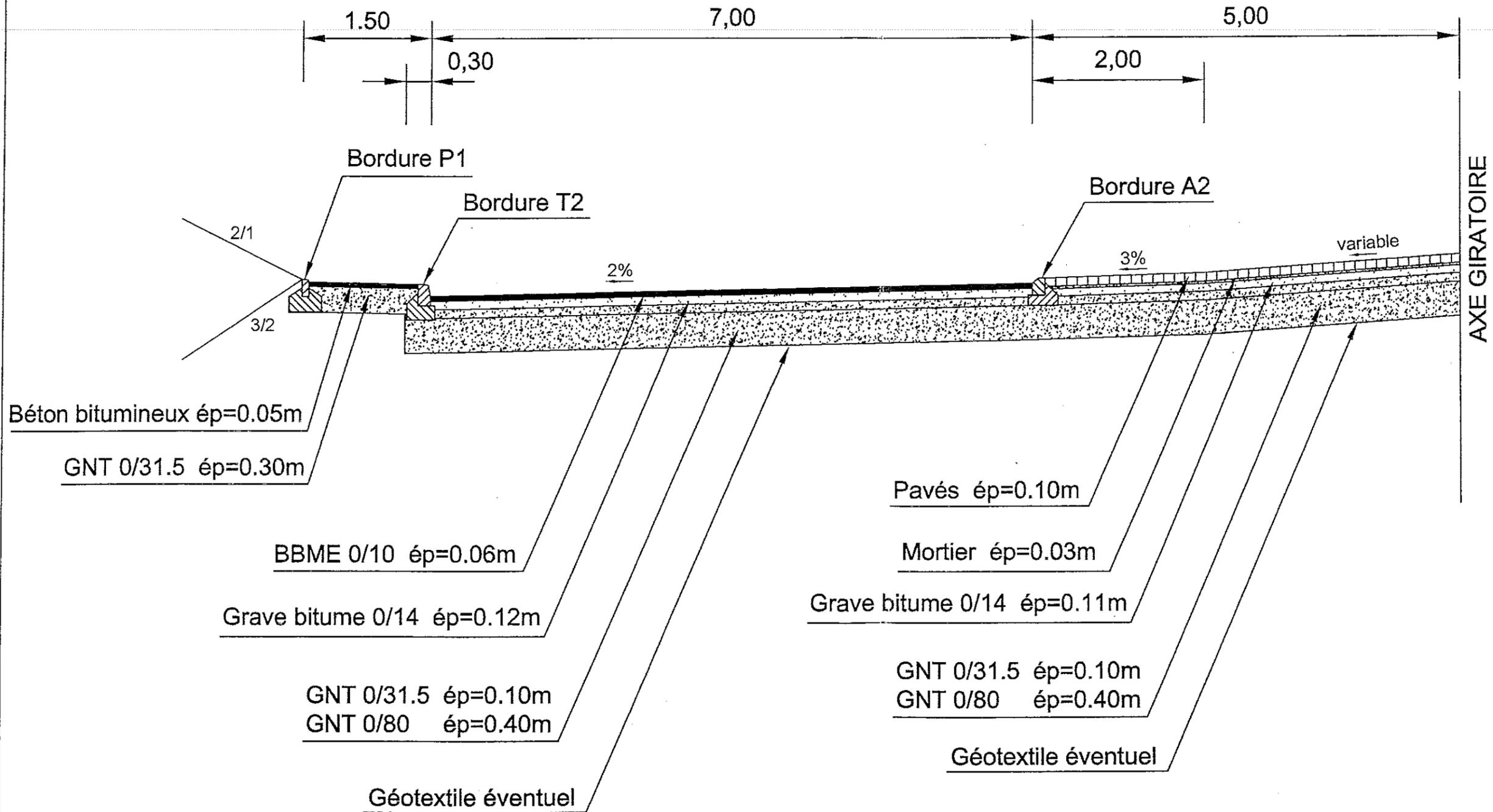


ECHELLE 1/50

# COUPE C - C

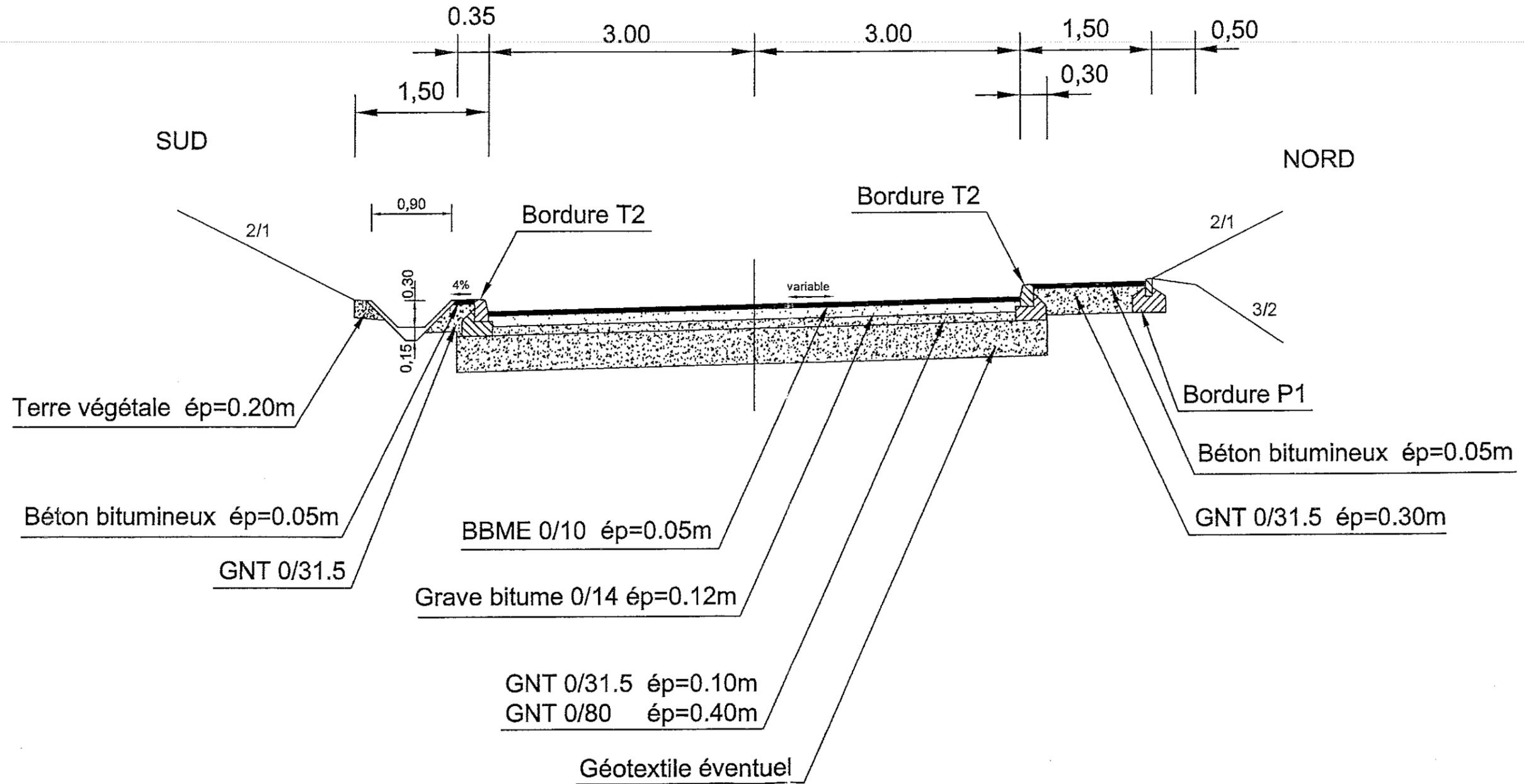


# COUPE D - D



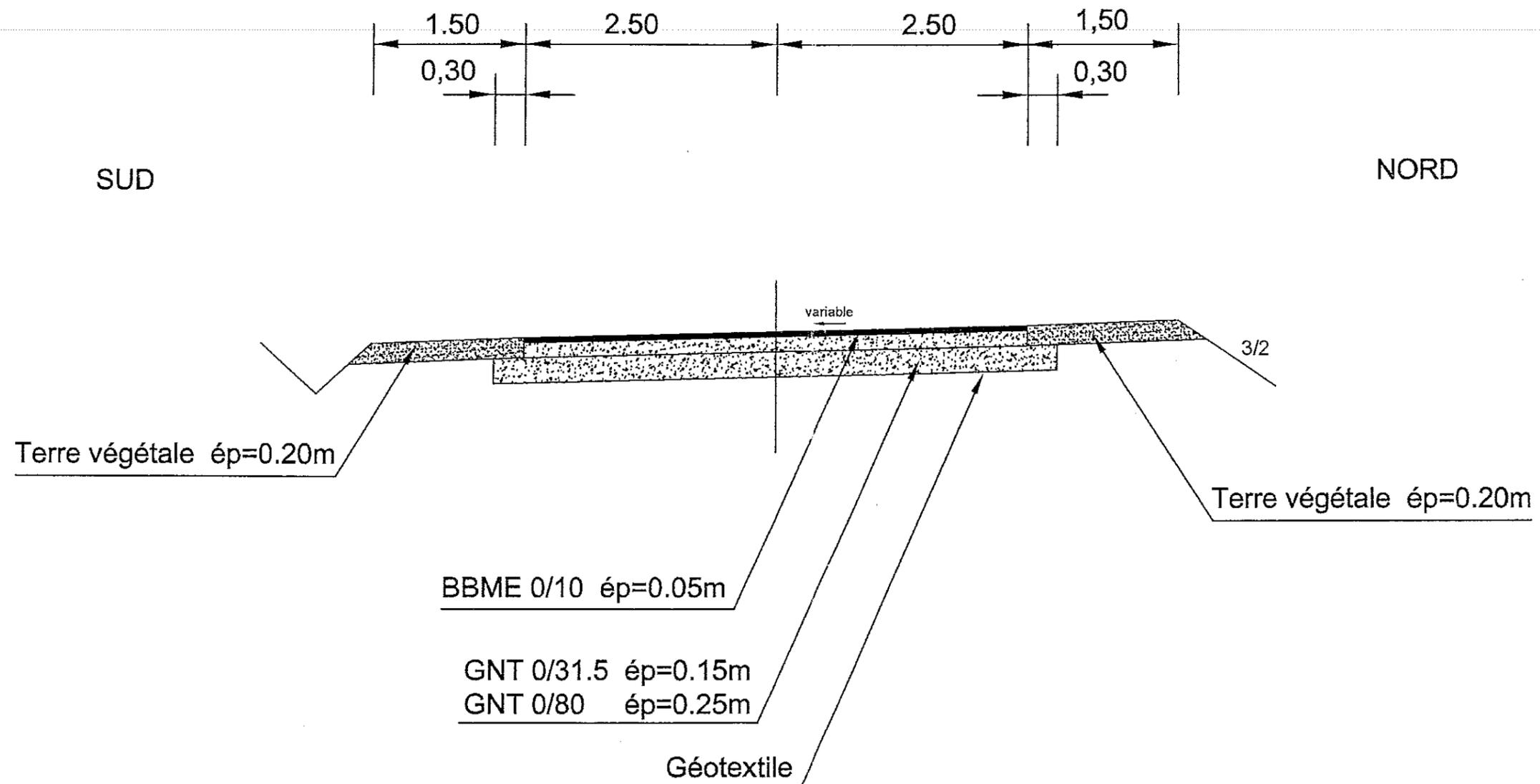
ECHELLE 1/50

# COUPE E - E



ECHELLE 1/50

# COUPE F - F



ECHELLE 1/50