

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone IV AU

Caractère de la zone

Cette zone non équipée est destinée à l'installation d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de service. Elle est constituée de :

l'extension du Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault sur 3 secteurs :

- IV AUa, objet de la ZAC créée par DCC le 7 juillet 2004.
- IV AUb et IV AUc,

du secteur IV AUd destiné à l'implantation des activités oléicoles.

Compte tenu de leur localisation à l'entrée de la ville ou à proximité de l'autoroute A75 et en absence d'équipements de viabilité suffisants, la délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir reste subordonnée :

au respect d'un plan d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs

à la réalisation des voiries et des réseaux nécessaires à leur desserte.

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE IV AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

les carrières et les gravières,

les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,

le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

le stationnement des caravanes hors construction close,

le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux, s'il est visible depuis les espaces publics ;

* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en IV AU 2 ;

* en secteur IV AUd : les installations et les constructions autres que celles liées aux activités oléicoles.

ARTICLE IV AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

1. En attente de la réalisation des équipements publics de viabilité nécessaires : L'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.

2. A condition qu'elles puissent être raccordées aux équipements publics de viabilité nécessaires et qu'elles s'intègrent dans un plan d'aménagement de l'ensemble de chaque secteur :
 - * Les occupations et utilisations du sol et les constructions destinées aux activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de service.
 - * Les opérations de lotissement.
 - * Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elle n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
 - * Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
3. Secteurs IV AUa et IV AUb :

à condition que les constructions respectent les prescriptions définies dans l'annexe 6 du règlement.

Secteurs IV AUc et IV AUd
à condition que les constructions respectent un recul minimum de 100 m de l'axe de l'Autoroute A75.

Section II – Condition de l'Occupation du Sol

ARTICLE IV AU 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- * Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

2 – Voirie

- * Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.
- * Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Voies classées bruyantes : Autoroute A 75 – 2^{ème} catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 250 m de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, ainsi que l'arrêté interministériel du 30.05.1996.

ARTICLE IV AU 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- * Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (Article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique) suivant la nature des effluents à préciser dans la demande d'autorisation administrative.
- * En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des
 - eaux pluviales et de ruissellement,
 - huiles, graisses et produits pétroliers,
 - matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses),
 - ordures ménagères et eaux grasses de restauration,
 - et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- * Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

* Les zones de stockages extérieures doivent être protégées de la pluie et du ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur. Il sera établi pour tout dossier une note technique de traitement et d'évacuation des eaux pluviales.

* Dans chaque opération d'aménagement ou de construction 20 % minimum de l'assiette foncière doivent être maintenus non imperméabilisés et traités en massifs plantés.

Réseaux séparatifs

La Commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

* Les lotisseurs et promoteurs doivent mettre en place une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise des lotissements et opérations groupées.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

Dans le cas des lotissements et des opérations groupées, un emplacement doit être prévu hors clôture, accessible depuis le domaine public, pour accueillir les containers du tri sélectif suivant l'importance du programme et les prescriptions techniques définies par le service compétent.

ARTICLE IV AU 5 - Caractéristiques des terrains

* Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE IV AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

Autoroute A75 : 100 m de l'axe pour toutes les constructions,
Prolongement de la rue du Servent : 20 m de l'alignement.
Toutefois :

- des retraits partiels, respectant une bonne composition architecturale, peuvent être admis dans la limite de 40% maximum du linéaire de la façade considérée,
- une avancée sur cet alignement est admise pour une bonne composition architecturale du porche d'entrée.

* En bordure de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments nouveaux doivent être implantés à 6 m minimum de l'alignement.

* Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE IV AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), à condition qu'un traitement architectural correct soit mis en œuvre sur toutes les surfaces visibles (enduit du mur pignon, rives de couverture, joint de dilatation, etc...).

* Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE IV AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE IV AU 9 - Emprise au sol

* L'emprise au sol des constructions, y compris les aires de stationnement couvertes, les bâtiments annexes clos et auvents, ne doit pas excéder 50 % de la surface du lot.

* Cette emprise doit être tel que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

ARTICLE IV AU 10 - Hauteur des constructions

* La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux de terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, superstructures comprises, à l'exclusion des cheminées.

* La hauteur des constructions ne peut excéder :

10 m en secteur IV AUa et IV AUc, sauf dans les lots situés en première ligne de l'autoroute A75 où la hauteur maximale est fixée à 7m ;

7 m en secteur IV AUb ;

10 m en secteur IV AUd.

ARTICLE IV AU 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Les opérations d'aménagement, de lotissement des terrains et de construction devront prendre en compte les contraintes et objectifs définis dans l'étude paysagère jointe au dossier de PLU en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Les installations et constructions nouvelles doivent respecter les prescriptions suivantes :

Plan de masse

L'implantation dans le lot des volumes des bâtiments doivent tenir compte de la vocation, de l'organisation et de la perception visuelle des prolongements extérieurs : aires de stationnement, d'évolution, de stockage, espaces verts...

Les zones de stockage et les aires de service des établissements seront implantées de manière à être visibles ni de l'autoroute A75, ni des voies de desserte internes à la zone.

Volumes et façades

Les constructions devront présenter une volumétrie simple, accentuant l'horizontalité par l'utilisation de corniches et bandeaux périphériques. Les toitures seront à faible pente et traitées avec soin comme une cinquième façade vue depuis la colline de Gorjan.

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

Les locaux à usage d'habitation admis dans la zone doivent être intégrés à l'intérieur des volumes du bâtiment d'activité.

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative.

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

Ouvrages techniques

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale. Aussi tous ces éléments doivent être précisés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Couleurs (dans les secteurs IV AUa, IV AUb et IV AUc) :

Le respect de la gamme colorée d'ensemble est fondamental et ne pourra en aucun cas admettre ni dérogation, ni adaptation.

L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité **dans une gamme de blanc ou de gris très clair**, notamment les façades, les bandeaux, et y compris les couvertures.

En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser **que des éléments graphiques de couleurs vives**, de préférence bleu, vert et jaune, pour marquer les baguettes d'angle, les huisseries, un calepinage de panneaux, les

poteaux, les porches... ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

Ces dispositions ménagent, bien sûr, la possibilité d'implanter les logos et enseignes commerciales.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peinture, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Signalétique et éclairage nocturne

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture.

Toute enseigne ne doit pas dépasser les volumes construits ni être incorporée à la clôture en limite de la zone d'activités.

Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords.

Les éléments signalétiques (enseignes, mâts, éclairages...) doivent être proposés explicitement dans la demande de permis de construire.

Clôture

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique du bâtiment. Toutefois, si elles se révèlent indispensables, elles seront réalisées en grillage maintenant la transparence derrière les plantations de l'espace public.

Les portails d'accès aux parcelles seront positionnées en recul de clôture ou du muret de soutènement, à l'intérieur de la parcelle. Dans ce dernier cas, le recul du portail et le retournement du muret permettra la constitution d'une rampe d'accès.

ARTICLE IV AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservations minimales pour les programmes de tertiaire ou d'activités diversifiées

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) Pour le logement de fonction éventuel, il doit être aménagé deux places de stationnement.
- c) Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

Bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON.

Ateliers : une place par tranche de 60 m² de SHON.

Entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids-lourds par tranche de 160 m² de SHON.

Vente ou expo-vente : une place par tranche de 40 m² de SHON.

Restauration : une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel.

Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

ARTICLE IV AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- * Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- * Les opérations d'aménagement et de construction devront prendre en compte les contraintes et objectifs définis dans l'étude paysagère jointe au dossier de PLU en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- * Les cheminements piétons seront marqués par des trottoirs confortables le long de toutes les voies à l'ombre des alignements d'arbres. Sur les voies structurantes rayonnantes des banquettes arbustives les sépareront de la voie.
- * En référence aux soutènements agricoles, les murets existants en pierres sèches seront conservés dans la mesure du possible et la création de tout nouveau soutènement orienté vers la façade donnant sur l'autoroute A75 sera mis en œuvre avec un aspect similaire.
- * Les talus de rattrapage de niveau seront plantés de couvre-sol ou d'arbustes.
- * Dans chaque opération d'aménagement ou de construction 20 % minimum de l'assiette foncière doivent être maintenus non imperméabilisés et traités en massifs plantés.
- * A l'intérieur de la parcelle, les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de haute tige de même essence, disposés en alignement, à raison de 1 arbre pour 2 places de parking.
- * Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.
- * Le programme des plantations (essences, hauteurs, installation d'arrosage, etc...) devra figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE IV AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- * En l'absence d'équipements, le COS est nul.
 - * Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article IV AU 2, et si le financement des équipements est prévu, le COS est fixé à 0,50.
- * Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.