

## **Chapitre XI – Dispositions applicables à la ZAC DE LA MADELEINE**

### **Rappel de la procédure**

La ZAC de LA MADELEINE a fait l'objet d'une procédure de création-réalisation, approuvée par Arrêté Préfectoral le 04 janvier 1985.

Le Plan d'Aménagement de Zone, le programme de construction et le programme des équipements publics ont été modifiés par Délibération du Conseil Municipal le 13 juillet 1990.

Une seconde modification a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 08 avril 1997. La réalisation de la Zone a été confiée par convention à un aménageur privé.

### **Caractère de la zone**

Située au Sud et à proximité immédiate du centre ville, la zone est destinée à accueillir à la fois des équipements commerciaux et de service (activités tertiaires et de restauration), ainsi que de l'habitat collectif.

Les dispositions du PAZ approuvées par DCM le 08 avril 1997, n'ont pas été modifiées et ont été intégrées dans la 3<sup>ème</sup> révision du PLU (pièce 3.3d).

Le présent règlement correspond à la rédaction modifiée intégrée dans la 4<sup>ème</sup> révision du PLU, pour prendre en compte les dispositions mises au point pour l'aménagement de la zone.

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

### **Règlement d'urbanisme**

#### **CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre de ZAC dite « LA MADELEINE », Commune de CLERMONT L'HERAULT, cadastré section BR n°42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 82, 83, 84, 85, 86, 111. Le règlement de la Z.A.C. se substitue au Plan Local d'Urbanisme.

#### **DIVISION EN SECTEURS**

La création des secteurs est la suivante

Secteur 1 : Commerces, services et stationnement (**annulé pour former le lot 15**)

Secteur 2 : Zone de stationnement (**annulé pour former le lot 15**)

Secteur 3 : Zone commerciale et d'activités

Secteur 4 : Zone commerciale, de logements, d'activités (services)

Secteur 5 : Zone commerciale et d'activités

Secteur 6 : Zone résidentielle, commerciale et de services (habitat groupé ou collectif)

Secteur 7 : Voirie primaire (réalisée)

Secteur 8 : Bassin de retenue, stationnement (**annulé pour former le lot 15**)

Secteur 9 : Zone commerciale et d'activités

Secteur 10 : Voirie secondaire

Secteur 11 : Zone commerciale et d'activités (**annulé pour former le lot 15**)

Secteur 12 : Transformateur E.D.F.

Secteur 13 : Cession Domaine Public

Secteur 14 : Incorporé dans le secteur 6

**Secteur 15 : Réunion des Secteurs 1, 2, 8 & 11**

## **CHAPITRE I – SECTEURS A VOCATION COMMERCIALE ET D'ACTIVITES**

### **Secteurs 3 – 5 – 9 – 15**

Secteurs réservés à l'accueil des commerces, de bureaux, d'entreprises ou de services (secteur tertiaire).

#### **Section I – Disposition du sol**

##### **ARTICLE 1 - Occupations du sol**

Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après

- Les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve des conditions fixées au § ci-après.

##### **Occupation ou utilisations du sol admises sous conditions**

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 qui y sont liés.

Les affouillements et exhaussement de sols, sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

##### **Occupations ou utilisations du sol interdites :**

Les constructions à usage d'habitation non visées au § ci-dessus :

- les campings,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières ainsi que 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.

##### **ARTICLE 2 - Accès et voirie**

Le secteur est relié à l'avenue du Président Wilson par la voie d'accès publique créée dans le cadre de la ZAC et comportant tous les éléments de viabilité nécessaire. Cette connexion à l'avenue du Président Wilson fait l'objet d'un projet de modification : la sortie en direction du centre ville sera conservée, la sortie en direction du rond-point (Nébian) ne sera plus possible, seul l'entrée dans la zone sera conservée et améliorée afin de permettre une meilleure sécurité ainsi qu'une meilleure fluidité.

L'aménagement du chemin de la Magdeleine permet désormais l'accès et la sortie de la zone au Nord en direction de l'Avenue Raymond Lacombe, et au Sud vers la nouvelle voie menant au rond-point de Nébian.

Une nouvelle sortie sera créée sur l'ancienne RN 9 qui a fait l'objet d'un déclassement.

Les secteurs de la zone sont desservis par une voirie secondaire en raccord avec les accès publics.

### **Section III – Disposition relatives à l'aménagement de la zone**

#### **ARTICLE 1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

#### **ARTICLE 2 - Voirie**

Les voies à créer doivent, par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

#### **ARTICLE 3 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

##### Eaux usées

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.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau réalisé dans le cadre de l'opération qui comporte entre autre un bassin de retenue. L'exutoire actuel du bassin de retenue sera recalibré.

##### Eclairage public

L'ensemble de la zone sera équipé d'éclairage public dont l'appareillage et la mise en œuvre seront prévus en accord avec la Commune.

#### Electricité – Téléphone - Télédistribution

Les installations ont été réalisées en souterrain, selon les prescriptions des différentes administrations.

#### Gaz de France

Le projet de la ZAC est raccordé au réseau de Gaz de France.

### **ARTICLE 4 - Implantation**

#### Implantation des constructions

Les bâtiments devront être implantés à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au plan de masse annexé.

La marge de recul par rapport à l'ancienne RN 9 est de 25 m comptés à partir de l'axe pour l'activité dépôts, commerces et de 35 m pour les logements.

Les marges d'isolement sur les limites séparatives devront être au minimum de 4 mètres, avec le respect de la règle :  $L = 1/2 H$ . Elles seront de 5 m au minimum par rapport au domaine public.

Cependant, si un acquéreur désire acheter deux lots, ou si deux voisins en ont manifestés l'intention par acte authentique, leurs constructions pourront être jumelées à condition de satisfaire, par ailleurs, les règles de sécurité.

Les constructions non contiguës sur un même lot, doivent être écartées les unes des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut,  $L = 1/2 H$ , et cette distance ne sera jamais inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE 5 - Hauteur des bâtiments**

Elle ne pourra excéder 13 mètres au faîtage.

Le terrain étant en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques exclus ; la hauteur sera mesurée par section de 30 m de longueur de bâtiment au milieu de chacune d'elle.

#### Cote des surfaces de plancher des constructions envisagées

En ce qui concerne la cote des surfaces des planchers des constructions envisagées, celle-ci devra être prévue à 0,30 minimum au-dessus du seuil des accès des lots sur les voies de desserte ou du terrain naturel.

### **ARTICLE 6 - Unité architecturale – Aspect extérieur**

La Commune sera particulièrement attentive, lors de l'examen des permis de construire, à ce que les constructions et leur adaptation au terrain contribuent à donner un ensemble cohérent.

En ce qui concerne les bâtiments, il feront l'objet, dans tous les cas, d'études architecturales, de coloration et de lettrage.

ZAC de la MADELEINE

Les volumes devront être simples et mettre en valeur les caractéristiques constructives des bâtiments, ainsi que celles des matériaux utilisés.

Les rapports de couleur devront être étudiés en fonction des éléments voisins et du site. L'alternance systématique des couleurs en bardage vertical est interdite.

Lorsque des bâtiments à vocation différente sont réalisés sur la même parcelle, une harmonisation devra être recherchée ; dans le cas d'une habitation, elle devra impérativement être conçue en rapport avec le bâtiment d'activité principale.

Il en sera de même pour les bureaux, halls d'entrée, etc... qui devront être affirmés en tant que fonction distincte nécessitant d'autres critères de confort et d'esthétique.

Les pignons devront être traités avec le même soin que les façades.

Les pentes de toiture peuvent être nulles, de 12,5% ou de 26%. La couverture pourra être réalisée en fibrociment teinté dans la masse, en bacs aciers, en cuivre ou en toiture terrasse gravillonnée, dans tous les cas avec un revêtement non réfléchissant, en ayant soin d'utiliser l'ensemble des éléments prévus par le fabricant pour résoudre les problèmes de rives, faîtages, etc... Sur les toitures en pentes, les couvertures pourront être exécutées en tuiles de caractère traditionnel ou autres, de couleur apparentée à celle des toits de la localité.

Les dépôts, stocks extérieurs aux bâtiments seront isolés par des plantations masquant leur présence à la vue.

### **ARTICLE 7 - 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.

Stationnement minimum : 60% de la Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (SHON) de l'établissement, y compris les accès.

La moitié, au plus, du stationnement pourra être assurée sur des terrains contigus au lot, sous réserve de justifier de ces emplacements.

### **ARTICLE 8 - Clôtures**

Il est rappelé qu'elles sont soumises à autorisation de la Commune. Elles seront dans tous les cas composées dans un esprit de simplicité.

### **ARTICLE 9 - Publicité**

La publicité est soumise aux règlements généraux. Elle ne sera pas autorisée à l'extérieur du secteur, sauf sur les clôtures à condition de ne pas excéder les longueurs supérieures à 16 m sur les voies bordant l'opération (ancienne RD 609). Cette publicité est obligatoirement soumise à l'acceptation de la Municipalité.

Les publicités apposées sur le centre commercial seront exécutées simultanément à sa construction et participeront des diverses façades.

L'affichage en lettres lumineuses n'est autorisé du côté de la voirie primaire de l'opération que s'il se situe à 15 m au minimum de cette voirie ou du chemin piéton.

### **ARTICLE 10 - Servitudes diverses**

Recul des bâtiments de 25 m pour les activités de dépôts et commerciales à partir de l'axe de la N 9 et 35 m pour les logements.

### **ARTICLE 11 - Espaces libres et plantations**

Les abords des talus seront protégés par une barrière située à deux mètres de la rupture de pente pendant toute la période des travaux.

Les haies vives et bandes boisées destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent tenir compte des caractéristiques des haies et bandes boisées préexistante, à savoir : essences arborées et arbustives en mélange varié, à dominante feuillue (non résineux), caduque (non persistant), sans feuillage bigarré ou panaché en ce qui concerne les arbres.

5% de la superficie du lot sera réservé à des espaces libres plantés à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> ; les parkings seront plantés à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 12 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

L'emprise au sol en projection ne pourra excéder 70% du lot.

TABLEAU DES SHON par Lots (secteurs)

Numéros	SHON constructible après 2 <sup>nde</sup> révision (m <sup>2</sup> )	SHON utilisée depuis 2 <sup>nde</sup> révision	SHON transférée 3 <sup>ème</sup> révision	SHON restante
Lot 3	3 397	280	- 2 300	817
Lot 5	650	0	0	650
Lot 6	850	0	- 700	150
Lot 9	513	0	0	513
Lot 15	1 951	1 484	+ 3000	3 467

Remarque : A noter que le lot 6 provient des secteurs résidentiels, d'activités économiques, de services et de commerces.

Lot 15 : Réunion des lots 1, 2, 8 & 11

## **ARTICLE 13 - Occupations du sol interdites**

Sont interdits

- les installations de campings et de caravanings,
- l'ouverture de toute carrière,
- les parcs résidentiels de loisirs.

## **CHAPITRE II – SECTEURS RESIDENTIELS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES, DE SERVICES ET DE COMMERCES**

Secteurs 4 et 6

Ce secteur est réservé à l'implantation de logements, d'activités économiques, de services et de commerces sous forme d'habitat groupé ou collectif.

### **ARTICLE 1 - Accès et voirie**

Ces secteurs sont en prise directe sur la voirie secondaire de la ZAC à partir de cette voie, l'aménageur devra réaliser tous les réseaux internes nécessaires à son propre usage.

Les caractéristiques de desserte doivent satisfaire aux règles minimales concernant : la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

Les voies en impasse sont à éviter, dans le cas où une autre solution ne pourra être trouvée. Elles ne doivent pas desservir plus de cinquante logements en groupe d'habitations et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### **ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Le recul minimal par rapport à l'alignement de la voie d'accès, à l'avenue Président Wilson, est de cinq (5) mètres ainsi que par rapport à la voirie communale n°5 chemin de la Madeleine.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement sur le domaine public ou au minimum à 5 m de l'alignement pour les parties habitables.

### **ARTICLE 3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à quatre (4) mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite séparative avec l'accord des propriétaires riverains.

### **ARTICLE 4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée :  $L = H/2$ .

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4 mètres de la hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE 5 - Hauteur des constructions**

- a) Dans le cas de la mise en œuvre d'un projet de construction à usage d'habitation, soit sous forme d'habitat groupé, soit sous forme de lotissement, les hauteurs des constructions mesurées à partir du sol existant jusqu'au faîtage seront de 8,5 m.
- b) Dans le cas d'une construction à usage de logements collectifs d'activités économiques ou de services, la hauteur des constructions ne pourra excéder 13 mètres au faîtage.

Le terrain étant en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques exclus : la hauteur sera mesurée par section de 30 m de longueur de bâtiment au milieu de chacune d'elle.

Exceptionnellement, un dépassement de hauteur plus important pourra être autorisé pour des installations très particulières (silos par exemple).

### **ARTICLE 6 - Aspect extérieur**

Les constructions édifiées dans le secteur doivent constituer un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène et harmonisées avec celles du bâti urbain proche.

Les plans descriptifs des ouvrages, déposés au permis de construire, seront précis, cotés et mentionneront le détail des ouvrages faisant l'objet des prescriptions ci-dessous :

6-1. ADAPTATION AU TERRAIN

L'implantation du bâti respectera la topographie originelle du terrain. Les mouvements de terre seront compatibles avec le respect du site et limités au strict nécessaire.

6-2. MACONNERIE, MATERIAUX DE REVETEMENT, COLORIS

Que les maçonneries soient enduites, en pierres apparentes, mixtes selon les types locaux usant de la brique, ou même en béton brut, leur coloration devra respecter celles du paysage urbain proche. Les couleurs vives sont interdites. L'imitation des matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

6-3. BAIES, LINTEAUX, PLATES-BANDES, ARCATURES

Les linteaux, plates-bandes, arcs... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la technique constructive propre au matériau constitutif apparent. Lorsqu'il est fait usage d'arcatures, on adoptera une flèche suffisante quant à l'aspect.

6-4. MENUISERIES, GARDE-CORPS

Le dessin des garde-corps en ferronnerie sera, dans la mesure du possible, en accord avec les traditions locales. On ne fera pas usage de garde-corps de type moderne, tels que ceux réalisés en « altugas » ou similaires.

6-5. COUVERTURES, AUVENTS, SOUCHES DE CHEMINEE

Les couvertures pourront être exécutées en tuiles de caractère traditionnel, de couleur apparentée à celles des toits de la localité, en bacs aciers ou cuivres. On évitera de multiplier les décrochements de toitures. La pente uniforme adoptée sera de 35%.

Les pentes de couverture seront pour l'essentiel parallèles à la plus grande pente du terrain et de préférence perpendiculaires à la voirie de desserte créée.

Les couvertures en terrasse ne représenteront pas plus de 50% de la surface de toiture figurée au plan et elles seront obligatoirement revêtues par un matériau non réfléchissant harmonisé avec l'entourage.

Les avancées de toiture, formant par exemple auvents entrée, couvertures de loggias..., seront supportées par une poutraison en bois ou par une arcature en maçonnerie.

Les souches de cheminée seront réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin présentera une forme géométrique simple. On évitera les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs.

6-6. VOLUME GENERAL

Les terrasses situées à l'étage reposeront sur un volume intérieur bâti. Il ne sera pas fait usage de plancher mince réalisé en console par simple débord du corps principal de la maçonnerie (balcon sur plancher dalle).

Toutes les façades non mitoyennes de la constructions seront conçues avec la même attention et à cet effet, on évitera les murs pignons aveugles (utiliser percements, décrochés, mouvements de toiture).

#### 6-7. ADAPTATIONS

Des adaptations aux conditions ci-dessus pourront être soumises à l'avis des services municipaux, lorsque la qualité architecturale du projet présenté est reconnue.

### ARTICLE 7 - Stationnement

Il doit être prévu au moins 2 places de stationnement par logement sur le secteur avec un minimum de 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Les autres seront de préférence sur les propriétés perpendiculaires aux voies et sans clôture sur la voie, ou bien par petites unités de parking judicieusement disposées.

Pour les autres occupations, 60% de la Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (SHON) de l'établissement sera réservée au stationnement.

### ARTICLE 8 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

TABLEAU DES SHON par secteur

Numéros	SHON constructible après 2 <sup>nde</sup> révision	SHON utilisée depuis 2 <sup>nde</sup> révision	SHON à transférer vers le Lot 15	SHON restante
4	5	0	0	5
6	850	0	- 700	150

### ARTICLE 9 - Espaces libres et plantations

Les abords des talus seront protégés par une barrière située à deux mètres de la rupture de pente pendant toute la période des travaux.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations tiendront compte des caractéristiques de la végétation naturelle, à savoir : essences arborées et arbustives en mélange varié, à dominante feuillue (non résineux), caduque (non persistant), sans feuillage bigarré ou panaché en ce qui concerne les arbres.

10% de la superficie au moins doivent être réservés aux espaces libres. Les trottoirs pourront être comptés dans cette surface sous réserve qu'ils aient 3 mètres minimum de largeur et qu'ils comportent un aménagement paysager. Ils peuvent alors ne figurer que d'un seul côté.

Lorsque les haies sont établies entre deux parcelles privées, elle ne doivent pas s'élever à une hauteur dépassant 2,50 mètres afin d'éviter une privation éventuelle d'ensoleillement (taille ou/et choix des plants).

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire.

### CHAPITRE III – VOIRIE PRIMAIRE

#### Secteur 7

Il s'agit de la portion de voie desservant les différents secteurs à partir de l'avenue du Président Wilson jusqu'au chemin de la Magdeleine.

### CHAPITRE IV – VOIRIE SECONDAIRE

#### Secteur 10

Elle permettra de relier la voirie primaire au chemin de service situé au Nord-Ouest.

Elle sera traitée comme une voirie lourde suivant descriptif du Programme des Travaux.