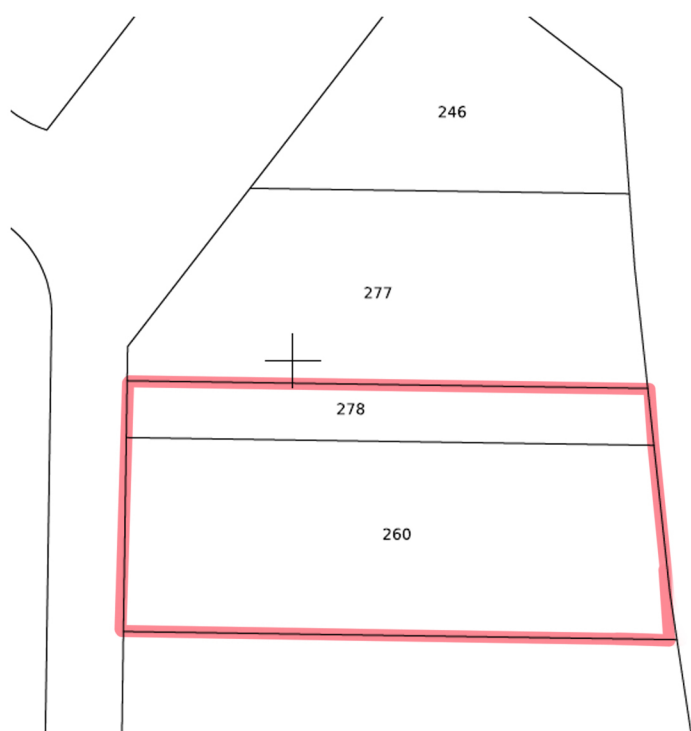


Terrain de l'intervention :
Parcelles BV 260
et BV 278

Zonage PLU parcelle de l'intervention :
Zone UEe



Références de la parcelle 000 BV 260

Référence cadastrale de la parcelle	000 BV 260
Contenance cadastrale	3 510 mètres carrés
Adresse	LA SALAMANE 34800 CLERMONT L HERAULT

Références de la parcelle 000 BV 278

Référence cadastrale de la parcelle	000 BV 278
Contenance cadastrale	1 000 mètres carrés
Adresse	LA SALAMANE 34800 CLERMONT L HERAULT

Terrain d'assiette du projet

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement
3.1 – Règlement écrit

Révision générale approuvée le 6 mars 2024

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE comprend différentes sous-zone dans lesquelles des règles différentes s'appliquent afin de maintenir les fonctions urbaines :

- UEa : la sous-zone UEa est destinée à l'accueil d'activités commerciales, de services et de bureaux de la ZAE de la Madeleine ;
- UEb : la sous-zone UEb est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux de la ZAE des Prés ;
- UEc : la sous-zone UEc est destinée à l'accueil d'activités industrielles liées à la cave coopérative de vinification (UEc1) et la cave coopérative d'huile d'olive de Clermont-l'Hérault ;
- UEd : la sous-zone UEd est destinée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales et de bureaux de la ZAE des Tanes Basses ;
- UEe : la sous-zone UEe est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et logistiques de la ZAE de la Salamane.

Servitudes d'Utilité Publique

La zone UE est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivante :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques et de leurs abords :
 - Église Saint-Paul – Classement par liste de 1840 (rayon 500m) ;
 - Monument aux morts, square Général De Gaulle, parcelle BP152 – Classement du 29 mars 2005 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle des Pénitents – Inscription du 16 janvier 1939 (rayon 500m) ;
 - Maison « Tomasinelli », place Paul Demarne, parcelle AD251 : porte sur rue avec balcon la surmontant, la porte donnant accès à l'escalier – Inscription partielle du 30 mai 1984 (rayon 500m) ;
 - Ancienne chapelle du couvent des Recollets – Inscription du 3 mai 2007 (rayon 500m) ;
 - Grange de Verny ou Grange Basse, lieu-dit Métairie de Verny – Inscription du 12 juin 2007 (rayon 500m) ;
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :
 - Ligne à 2 x 225 kV Fouscaïs-Tamareau (23 avril 1986) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Sangonis (DUP du 9 juin 1989) ;
 - Ligne à 63 kV Fouscaïs-Lavagnac (DUP du 22 février 1990) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont I / Fouscaïs-Le Puech (07 avril 1989) ;
 - Ligne à 2 x 63 kV Fouscaïs-Clermont II / Fouscaïs-Bédarieux (07 avril 1989) ;
- I6 : Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires des titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrière :
 - Permis exclusif de recherche de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « Permis de Clermont-l'Hérault » à la société KELT ENERGIE France – décret du 16 mars 1993
- PT2LH : Servitude de protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne :
 - Station Pézenas/ Le Petit Larzac 0340140164 (20 septembre 2010) ;
- T1 : Servitudes relatives au chemin de fer :
 - Emprise de la voie ferrée de la ligne Paulhan-Rabieux (15 juillet 1845).

Prescriptions particulières applicables à la zone

La zone UE est concernée par des prescriptions spéciales, notamment :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.
- des espaces, alignement et arbres isolés protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;

Risques et nuisances

La zone UE est concernée par un risque inondation par débordement des cours d'eau (Cf. article 7 des dispositions générales).

La zone UE est concernée par un aléa « retrait et gonflement des argiles » **MOYEN à FORT** (Cf. article 8 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone UE est concernée par un aléa incendie à la cartographie de la DDTM de l'Hérault de décembre 2021 (Cf. article 9 des dispositions générales et annexe du PLU).

La zone UE est concernée par des prescriptions d'isolement acoustique renforcées en application de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport (Cf. annexe du PLU).

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Article 1. UE – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES ET INTERDITES

1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Autorisé dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	INTERDIT
	Exploitation forestière	INTERDIT
Habitation	Logement	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Hébergement	INTERDIT
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Restauration	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Commerce de gros	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Hôtels	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Autres hébergements touristiques	INTERDIT
	Cinéma	INTERDIT
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	INTERDIT
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTORISÉ
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	INTERDIT
	Salles d'art et de spectacle	INTERDIT
	Équipements sportifs	INTERDIT
	Autres équipements recevant du public	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Industrie	AUTORISÉ SOUS CONDITION
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Bureau	AUTORISÉ SOUS CONDITION
	Centre de congrès et d'exposition	INTERDIT

Les nouvelles piscines et les agrandissements de bassins de piscines existantes sont interdits.

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu

2. Utilisations et affections des sols

Les usages du sol suivants sont interdits :

- Les dépôts à l'air libre ou non,
- Les aires de camping et de caravanning,
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels et de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- Les aires de loisirs motorisées,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les installations de stockage et traitements des déchets,
- Les affouillements et exhaussements qui ne sont pas nécessaires aux constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés dans la zone,
- L'ouverture et exploitation de carrières, gravières, puits, mines...
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés et les espaces protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article 2. UE – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations des sols sont admises sous réserve de la démonstration de la prise en compte et de la non-aggravation d'un risque ou d'un aléa connu

1. Logement

Les logements sont interdits en UEc, UEd et UEe.

En UEa et UEb, seules l'extension, la modification et la rénovation des logements existants sont autorisées. La création de nouveaux logements est interdite.

2. Artisanat et commerce de détail

L'artisanat et les commerces de détail sont autorisés uniquement en UEa, UEb et UEd.

En UEd, les nouveaux locaux à usage d'artisanat et commerce de détail de moins de 300 m² sont interdits.

3. Restauration

Les activités de restauration sont autorisées uniquement en UEa, UEb et UEd.

4. Commerce de gros

Le commerce de gros est autorisé uniquement en UEd et UEe.

5. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées uniquement en UEa, UEb et UEd.

6. Hôtels

Les hôtels sont autorisés uniquement en UEa et UEb.

7. Autres équipements recevant du public

Les autres équipements recevant du public sont autorisés uniquement en UEe.

8. Industries

Les industries sont autorisées uniquement en UEc, UEd et UEe.

9. Entrepôts

Les entrepôts sont autorisés uniquement en UEd et UEe.

10. Bureau

Les bureaux sont autorisés uniquement en UEa, UEb, UEd et UEe.

11. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

12. Changements de destination

Tout changement de destination est autorisé dans la zone dès lors que la nouvelle destination se conforme aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (article R.421-17 du code de l'urbanisme) ou a permis de construire (article R.421-14 du code de l'urbanisme)

Article 3. UE – MIXITE SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. UE – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons et aux constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1. Cas général

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En UEa, les constructions et installations peuvent s'implanter en limite.

1.2. Implantation par rapport aux grands axes routiers

En UEd et UEe, pour l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les constructions et installations autres que celles visées à l'article L.111-7 du même code doivent s'implanter à au moins :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75.

Article L. 111-7 du code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives. Toutefois, lorsque des mesures sont prises pour limiter la propagation des incendies, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

En UEa, les constructions et installations peuvent s'implanter en limite.

3. Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

En UEa, la hauteur totale maximale autorisée est de 13,00 mètres.

En UEb, la hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres.

En UEc, la hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres.

En UEc1, la hauteur totale maximale autorisée est de 15,00 mètres.

En UEd, la hauteur totale maximale autorisée est de 10,00 mètres.

En UEe, la hauteur totale maximale autorisée est de 15,00 mètres.

4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de l'assiette foncière des constructions.

Article 5. UE – STATIONNEMENT

1. Généralités

Toute aire de stationnement doit prévoir une part minimale de 5 emplacements réservés aux deux-roues motorisés et 5 emplacements pour deux-roues non motorisés. Les aires de stationnement doivent privilégier le minimum de surfaces imperméables et l'usage de matériaux et techniques favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement.

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

Le stationnement à l'arrière des bâtiments devra être privilégié.

Pour le fonctionnement de l'établissement, seront réalisées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Tout projet qui comprend la mise en place d'un parking de 10 stationnements ou de voirie représentant plus de 30% de la surface de la parcelle, il sera mis en œuvre des noues ou ouvrages permettant une décantation des particules et un abattement de la pollution avant rejet au milieu naturel.

2. Règles applicables à l'artisanat et commerce de détail

Les aires de stationnement seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'emprise des aires de stationnement pourra excéder le plafond légal et atteindre au plus 100% de la surface de plancher affectée aux commerces.

Il sera également réalisé un minimum de :

- 2 emplacements deux-roues motorisés ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

3. Règles applicables à la restauration

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule pour 4 couverts ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé pour 20 couverts ;
- 1 emplacement vélo par tranche de 10 couverts, toujours arrondis à l'unité supérieure.

4. Règles applicables aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche de 50 m² de surface de plancher, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

5. Règles applicables aux hôtels

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.

6. Règles applicables aux commerces de gros, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aux industries et entrepôts

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 2 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 1 emplacement poids-lourds par tranche de 2 000 m² de surface de plancher ;
- 1 emplacement deux-roues motorisé par tranche de 10 emplois, toujours arrondis à l'unité supérieure ;
- 5 emplacements vélo couverts et préférentiellement situés à proximité de l'entrée des constructions.

7. Règles applicables aux bureaux

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les nouvelles constructions, l'équivalent de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure ;
- Pour les constructions existantes disposant d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés annexe d'au moins 10 emplacements faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.
- Pour les constructions existantes disposant d'au moins 10 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés faisant l'objet de travaux, l'équivalent de 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment ou les locaux du copropriétaire en emplacements vélos, toujours arrondi à l'unité supérieure.

Article 6. UE – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment...) et les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

En UEe, les opérations d'aménagement et de construction devront prendre en compte les contraintes et objectifs définis dans l'étude paysagère jointe en annexe du PLU en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (ancien L.111-1-4).

Les constructions à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques peuvent faire l'objet de prescriptions particulière de la part de l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Toiture et couverture

Les toitures seront à faible pente (inférieure ou égale à 15%) et traitées avec soin comme une cinquième façade.

Les toitures pourront être végétalisées.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, les faîtages seront perpendiculaires à cette limite.

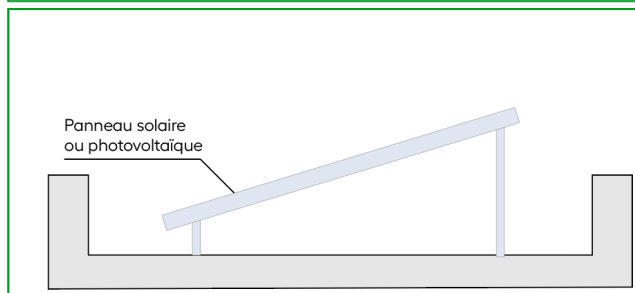
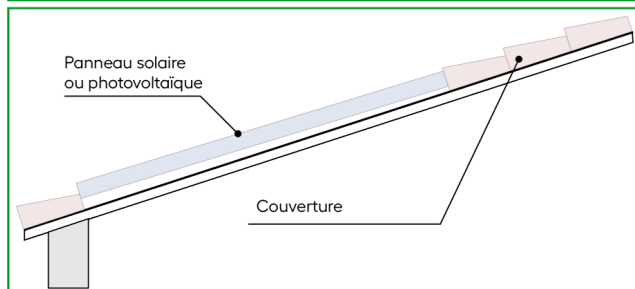
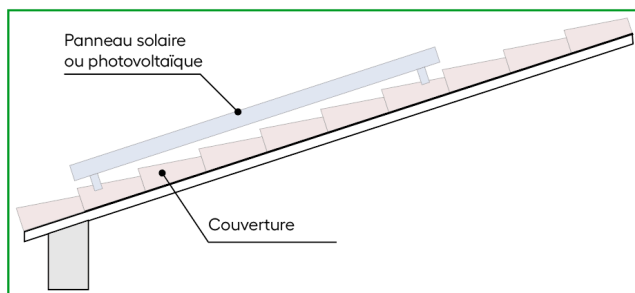
Les éléments techniques de toiture (climatisation, machinerie...) doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment et ne pas générer d'excroissance préjudiciable à la volumétrie générale des toitures.

La couverture des toitures par des installations solaires ou photovoltaïques sera privilégiée.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude doivent être intégrées à la toiture et de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture. Elles pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant. Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- la hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

POSE AUTORISÉE



POSE INTERDITE

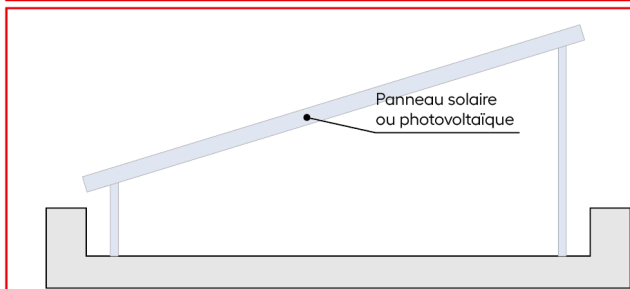
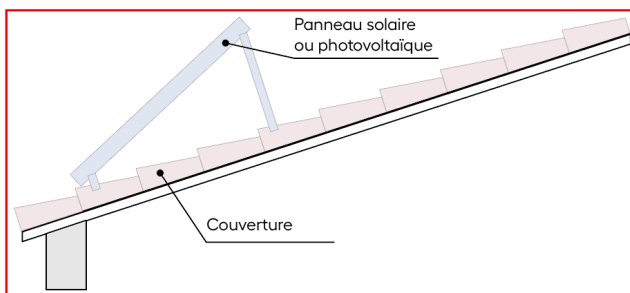


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

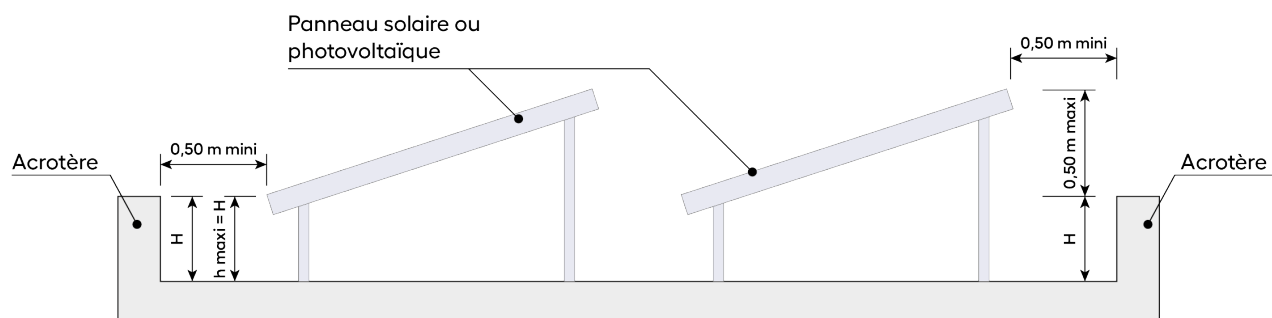


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

2. Façades

2.1. Principes généraux

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

L'ensemble des façades des constructions édifiées sur une parcelle sera traité avec le même soin (y compris en limite séparative) et seront en harmonie avec les bâtiments existants. La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Les façades entièrement vitrées et les murs rideaux sont autorisés.

L'utilisation de bardages est autorisée. Leur pose sera préférentiellement horizontale.

L'utilisation de résilles en façade est autorisée dès lors qu'elles ne représentent pas plus de 35% de la surface totale d'une même façade.

L'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques en façade est autorisée sur l'ensemble des façades de la construction.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

2.2. Climatiseurs – antennes paraboliques

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres unités extérieures doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions et/ou cachés à la vue. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront placés à plus de 2,00 mètres de ces limites, tout particulièrement lorsque les constructions sont mitoyennes. Les évacuations de condensats seront canalisées.

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

2.3. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

2.4. Colorimétrie et matériaux des façades

Par souci de simplicité et d'esthétique, les constructions se composeront d'au plus 2 couleurs et 2 matériaux sur l'ensemble des façades (hors menuiseries, façades vitrées et murs rideaux).

En dehors de l'usage de matériaux bruts non destinés à être enduits ou peints (le zinc et le bois par exemple), les façades devront se rapprocher des teintes définies dans le nuancier de couleur joint en annexe du règlement. Toutefois, des couleurs différentes pourront être utilisées pour souligner un élément d'architecture de petite dimension par rapport au volume d'ensemble (porche, bandeau, corniche, auvent, chaînage d'angle, entrées, etc.).

Article 7. UE – BIODIVERSITE ET TRAITEMENT DES LIMITES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements véhicule.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le coefficient d'espace libre est fixé à 20% minimum de l'assiette foncière de la construction.

En UEc, le coefficient d'espace libre est fixé à 10% minimum de l'assiette foncière de la construction.

En UEa, le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé.

2. Espaces et éléments protégés

Les arbres, alignements d'arbres et espaces frappés d'une protection repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent notamment se reporter à l'article 5 et à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement et à la pièce 3.4.

3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

Les murs pleins toute hauteur sont autorisés partiellement en clôture donnant sur les voies et emprises publiques : ils seront réalisés uniquement au droit des accès sur une longueur cumulée au plus égale à 15,00 mètres et enduits sur toutes les faces.

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques doivent être doublées d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

En UEa et UEb, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage à maille rigide blanc, sans mur bahut.

En UEc et UEe, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage à maille rigide vert foncé, sans mur bahut.

En UEd, les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques se composeront d'un grillage à maille rigide blanc disposé sur un mur bahut d'au plus 0,50 mètre de hauteur enduit sur toutes ses faces.

Les clôtures entre limites séparatives doivent favoriser la transparence hydraulique.

SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8. UE – ACCES 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'écoulement des eaux de pluie ne doit pas être entravé.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès se fera toujours sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation et le moindre risque pour les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes...).

En UEa, UEb, UEd et UEe, les nouveaux accès directs et individuels depuis l'A75, la RD2, la RD609, la RD908 et la RD909d sont interdits.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 9. UE – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les conduites, câbles, coffrets, compteurs et boîtiers nécessaires à la desserte par les réseaux seront implantés, de préférence, en souterrain ou à l'intérieur des bâtiments. Lorsque cela ne sera pas possible, les implantations limitant l'impact sur les façades (en soubassement, en limite de façades, sur le mur de clôture) seront privilégiées.

En tout état de cause, les éléments posés en façade seront implantés de manière à ne pas porter atteinte aux éléments de décors des façades (corniches, bandeaux, encadrements, etc.), les cheminements seront rectilignes placés en limite de façade, sous corniche ou sur bandeau.

1. Eau potable

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

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'alimentation en eau potable.

2. Défense incendie

Toute nouvelle construction ou aménagement devra respecter les règles minimales de défense contre les incendies en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Lors de la création de voies publiques ou privées, il pourra être exigé leur équipement pour la lutte contre les incendies conformément aux réglementations en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit maximum soit adapté à l'importance de l'opération et conformément à la réglementation locale en vigueur.

3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique.

Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Les raccordements devront être conforme au règlement du service local d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du service de l'assainissement s'applique en plus des dispositions ci-dessus.

4. Assainissement des eaux pluviales

Tout raccordement au réseau pluvial doit faire l'objet d'un accord de la commune ou du service gestionnaire.

Les règles suivantes doivent être respectées :

- **En matière de construction**, tout nouvel aménagement ne doit **pas faire obstacle au libre écoulement** des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
 - En **présence d'un bassin de rétention collectif**, obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
 - En **l'absence d'un bassin de rétention collectif** ou l'absence d'autorisation de raccordement à un bassin de rétention collectif :
 - Pour les projets **soumis à la loi sur l'eau** (dont les lotissements **>1 hectare**) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
 - **Pour les autres projets** : la gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) à raison de 120 litres par m² imperméabilisé à compter de l'approbation du PLU.

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

La récupération des eaux de pluie en vue d'une réutilisation est à privilégier.

Les **fossés de drainage des eaux pluviales**

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
 - pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre ,
- et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

Les **vidanges de piscine** peuvent être évacuées vers le réseau pluvial sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Arrêt de 15 jours des traitements avant rejet (sels, chlores et autres).
- Mise en œuvre d'un traitement de neutralisation du chlore (dont le résidu ne pourra être supérieur à 0.005mg/L).
- Vidange d'un débit inférieur à 1L/s.

Par ailleurs, toute nouvelle construction et tout nouvel aménagement devra se conformer aux prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

5. Électricité – Téléphone – Télédistribution

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain et à l'intérieur des constructions. Sinon, l'installation doit être la plus discrète possible et limiter le nombre de câbles ou de goulottes en façade. Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi

que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables. Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

6. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle doit prévoir sur le domaine privé un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle individuelle en fonction du type de collecte organisé.



COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

CLERMONTAIS

20, Av. Raymond Lacombe - BP 40
34800 CLERMONT L'HERAULT
Tél. : 04.67.88.95.50 - Fax : 04.67.88.95.57

MICHEL FREMOLLE SARL

Société d'Architecture et d'Urbanisme
5, Rue Gilodes - 34080 MONTPELLIER
Tél./Fax : 04.67.75.39.67
michel.fremolle@wanadoo.fr

AUBAINE

Eric Durand
BP 28 - 13 bd St Louis - 34150 GIGNAC
Tél. : 04.67.57.80.66
Fax : 04.67.57.79.49
e.durand@be-aubaine.fr

ARCADI

Aménagement - Paysage
15, Rue André Michel
34000 MONTPELLIER
Tél. : 04.67.58.54.55
Fax : 04.67.58.37.31
arcadi2@wanadoo.fr

**COMMUNE DE
CLERMONT L'HERAULT**

ZAC DE LA SALAMANE

**CAHIER DES
PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES
PAYSAGERES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Mai 2011

A. PRESENTATION DE L'OPERATION

1. Plan de situation
2. Le choix du site
3. Le programme

B. L'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES

a. L'urbanisme

1. Le parti d'aménagement
2. Plan de composition : organisation viaire et flots privatifs
3. Plan de composition : plan de masse indicatif (mai 2011)
4. La trame de composition
5. 6. Accès et signalétique
7. Profil sur bouclage de voirie
8. Mobilier urbain : éclairage public

b. Le paysage

1. Plan d'aménagement paysager
2. Profil type sur A 75
3. Profils sur la périphérie du Parc

c. L'environnement

1. Politique environnement - Engagements
2. Actions Communication Environnement
3. Environnement et Matériaux
4. Chantiers verts
5. 6. Politique Gestion des déchets

C. INSTALLATION ET CONSTRUCTION DANS LES PARCELLES PRIVES

a. Le plan de masse

1. Les accès : principe de base
2. Conditions réglementaires d'implantation
3. Les emprises dans la parcelle
4. Utilisation des espaces libres de la parcelle
5. La desserte des poids lourds
6. Composition des parkings
7. Composition des parkings
8. Composition des parkings
9. Utilisation des espaces libres de la parcelle
10. Talus et positionnement des clôtures

b. La construction

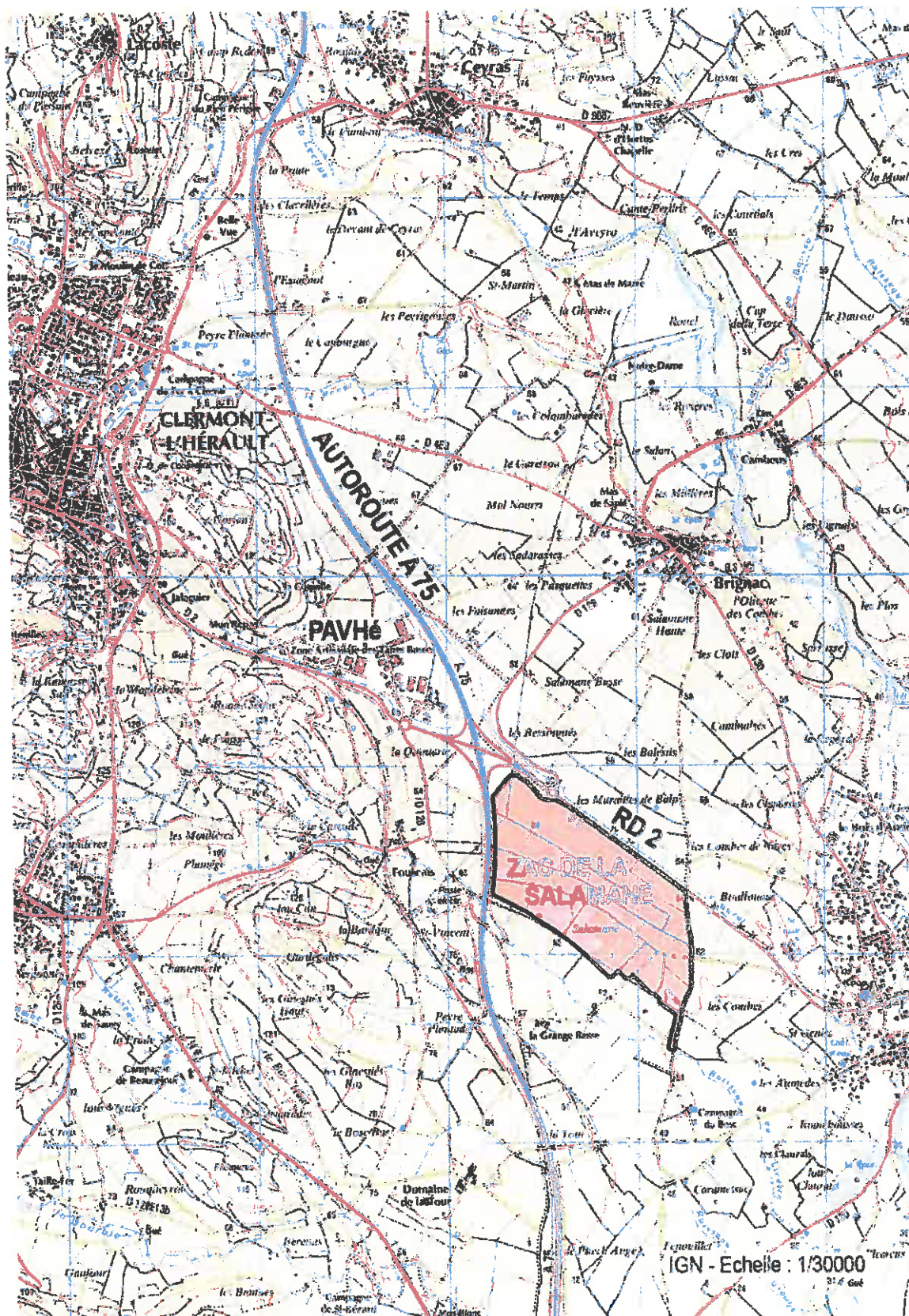
1. Critères de composition
2. Accès et portail
3. Mur technique
4. Clôtures sur les espaces publics
5. Aspect extérieur
6. Détails architecturaux
7. Implantation de la signalétique

c. L'environnement

1. Environnement - Obligations générales
2. Environnement - Déplacements
3. et 4. Environnement - Energies et ENr
5. Environnement - Gestion des eaux
6. Matériaux et limitation des pollutions
7. Recommandations Energie Grise
8. 9. 10. Environnement - Charte chantier

A. PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1. Plan de situation**
- 2. Le choix du site**
- 3. Le programme**



Pour répondre aux besoins d'installation des entreprises d'activités diversifiées, plusieurs critères sont déterminants pour localiser la création d'un nouveau parc d'activités :

1. Chaque entreprise doit s'installer sur une plateforme permettant d'organiser fonctionnellement le bâtiment mais aussi ses abords avec les parkings, aires de manœuvre et de livraison, éventuellement des stockages et dépôts...

Aussi il est recommandé de chercher à minimiser l'impact des terrassements afin d'éviter de perturber la nature du sol et sous-sol et de créer des talus et soutènements importants, avec un impact significatif dans le paysage.

A ce titre les extensions possibles du PAVHé actuel correspondent à des piémonts de coteaux : elles ne seront favorables que pour l'installation de petites surfaces décalées de l'ordre de 800 à 1500 m² environ.

Pour l'accueil de plateformes d'activités plus grandes, il est donc nécessaire de retenir un site à très faible pente.

2. Les entreprises, quel que soit la nature de leurs activités (production, stockage, commerce ou tertiaire), ne peuvent pas être coupées de leur territoire et/ou de leur zone de chalandise.

A priori elles doivent être facilement accessibles par :

- leur localisation géographique,
- la facilité de desserte,
- la lisibilité de l'accès.

3. La collectivité doit être capable de mettre à disposition des terrains correctement équipés raccordés ou raccordables normalement à l'ensemble des divers réseaux publics d'eau potable, eau brute (BRL), assainissement des eaux usées, énergie électrique, télécommunications, tout en prenant en compte l'incidence des aspects hydrauliques.

Le choix du site de la Salamane répond de manière satisfaisante à ces critères.

La nouvelle zone sera idéalement située au carrefour des deux autoroutes reliant le Nord et le Sud, l'Ouest et l'Est, à l'intersection de l'A75 et l'A9 et à proximité de l'embranchement de la A750. Elle est à la sortie même de l'autoroute, sortie 57 de la commune de Clermont l'Hérault sur le premier rond point, Clermont l'Hérault étant la plus grande ville du territoire.

La Communauté de Communes du Clermontais dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique réalise des parcs d'activités communautaires comme un outil majeur de la politique en faveur de l'emploi dans le bassin du Clermontais.

Cela structure l'offre commerciale sur des sites dédiés avec des terrains correctement équipés, bien dimensionnés et disponibles, en évitant une concurrence éventuelle entre les communes.

Ainsi la ZAC de la Salamane est une opération destinée à l'accueil et l'installation d'entreprises d'activités diversifiées de type artisanal, industriel, logistique, commercial et de service.

En complémentarité du Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault, la ZAC peut accueillir sur des terrains à très faible pente, des activités nécessitant des emprises importantes, parfois de plusieurs hectares, dans le cadre d'une découpe à la demande. Ces terrains seront raccordés à l'ensemble des équipements publics de viabilité, donc constructibles immédiatement, et facilement desservis à proximité de la sortie d'autoroute.

Conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme (article IV AU 2) peuvent être admises :

- * 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 nuisance excédant les inconvénients normaux liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

- * 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.

La répartition du programme s'organise à partir des deux accès sur la RD 2 et d'un grand bouclage d'une voie qui dessert des îlots de part et d'autre.

Implanté sur une surface d'environ 70 hectares, le Parc d'activités de la Salamane comprend :

- un îlot central pour une plateforme logistique d'environ 20 ha,
- des îlots sur l'ensemble du pourtour sur environ 30 ha.
Ces îlots, pourront recevoir de 35 à 40 lots environ.
Les grands lots auront une profondeur de 100 à 130 m.
Les petits lots auront une profondeur de 50 à 60 m.
Le morcellement de l'îlot en largeur répondra aux besoins d'installation des entreprises et la nature de leurs activités.

Sur la base d'un COS = 0,50 habituel pour les zones d'activités économiques et une surface cessible d'environ 50 ha, la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) des constructions est fixée à 250 000 m² maximum.

Il est rappelé que pour chaque lot et conformément à l'article R. 431-23 du Code de l'Urbanisme, le dossier de demande de permis de construire comportera les dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

B. L'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES

a. L'urbanisme

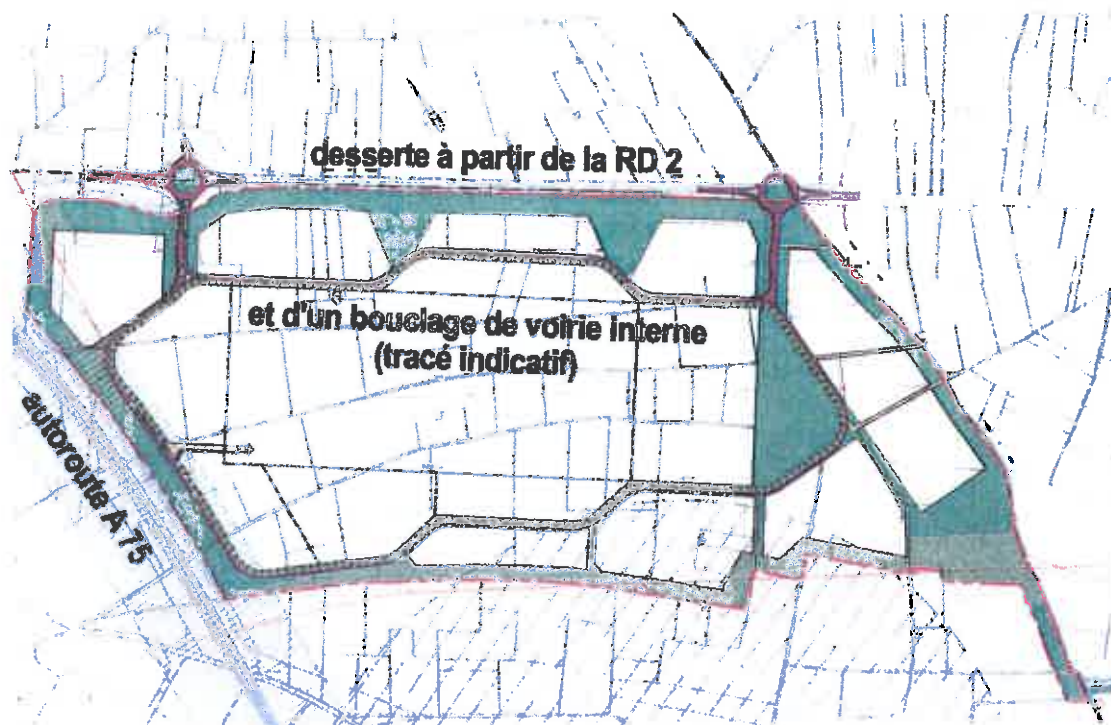
1. Le parti d'aménagement
2. Plan de composition : organisation viaire et îlots privatifs
3. Plan de composition : plan de masse indicatif (mai 2011)
4. La trame de composition
5. 6. Accès et signalétique
7. Profil sur bouclage de voirie
8. Mobilier urbain : éclairage public

b. Le paysage

1. Plan d'aménagement paysager
2. Profil type sur A 75
3. Profils sur la périphérie du Parc

c. L'environnement

1. Politique environnement - Engagements
2. Actions Communication Environnement
3. Environnement et Matériaux
4. Chantiers verts
5. 6. Politique Gestion des déchets



Le parc d'activités de la Salamane sera accessible à partir de la RD2 avec :

- un premier accès Ouest branché sur le giratoire existant au pied du pont de l'A75,
- un second accès à créer en limite des 3 communes de Clermont, Canet et Brignac.

La desserte intérieure est organisée à partir d'un grand bouclage d'une voie qui dessert des îlots de part et d'autre.

Son tracé est brisé avec des angles ouverts pour rester lisible tout en participant à réguler la vitesse des véhicules.

En limite Ouest, elle constitue une contre-allée à l'autoroute A75 avec au premier plan un aménagement paysager public (Amendement Dupont) et la mise en valeur de la vitrine des établissements du côté de leur accueil.

Dans la partie centrale, un îlot important est prévu pour permettre de créer une plateforme d'environ 20 ha pour accueillir une base logistique.

Toute la périphérie desservie par la voie circulaire est destinée à accueillir des surfaces diversifiées modulables pour répondre aux besoins des activités, entre 2000 m² et 3 ha environ.

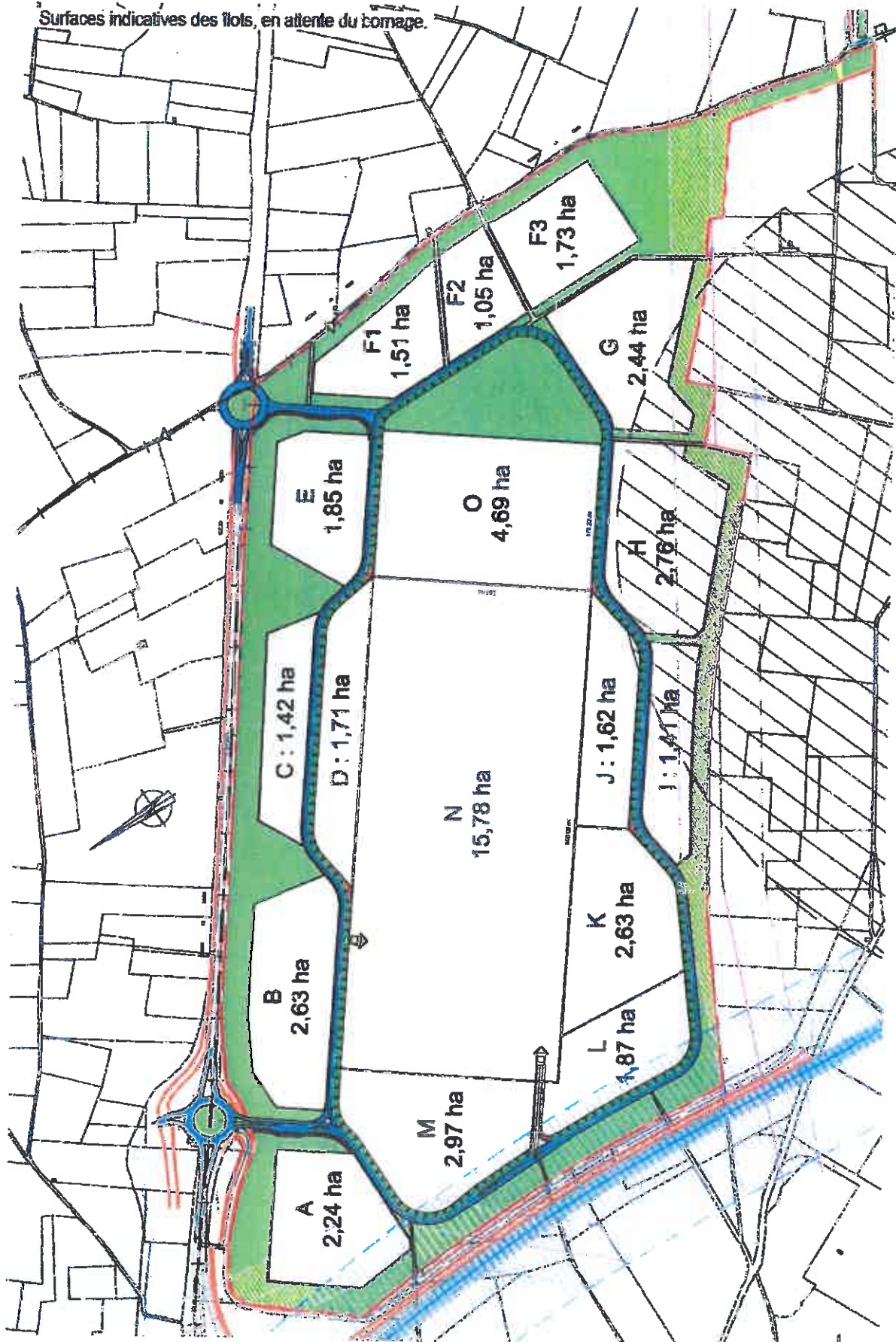
Il est précisé que l'ensemble des chemins ruraux et dessertes agricoles sera maintenu ou restitué en limite de la ZAC à partir des travaux d'aménagement.

Le principe des aménagements hydrauliques est défini par des noues végétalisées périphériques ponctuées suivant les nécessités par des surfaces engazonnées de rétention des eaux pluviales afin de ne pas modifier le débit de fuite existant, en partie basse du site dans l'angle Sud-Est, dans le ruisseau du Lieutre.

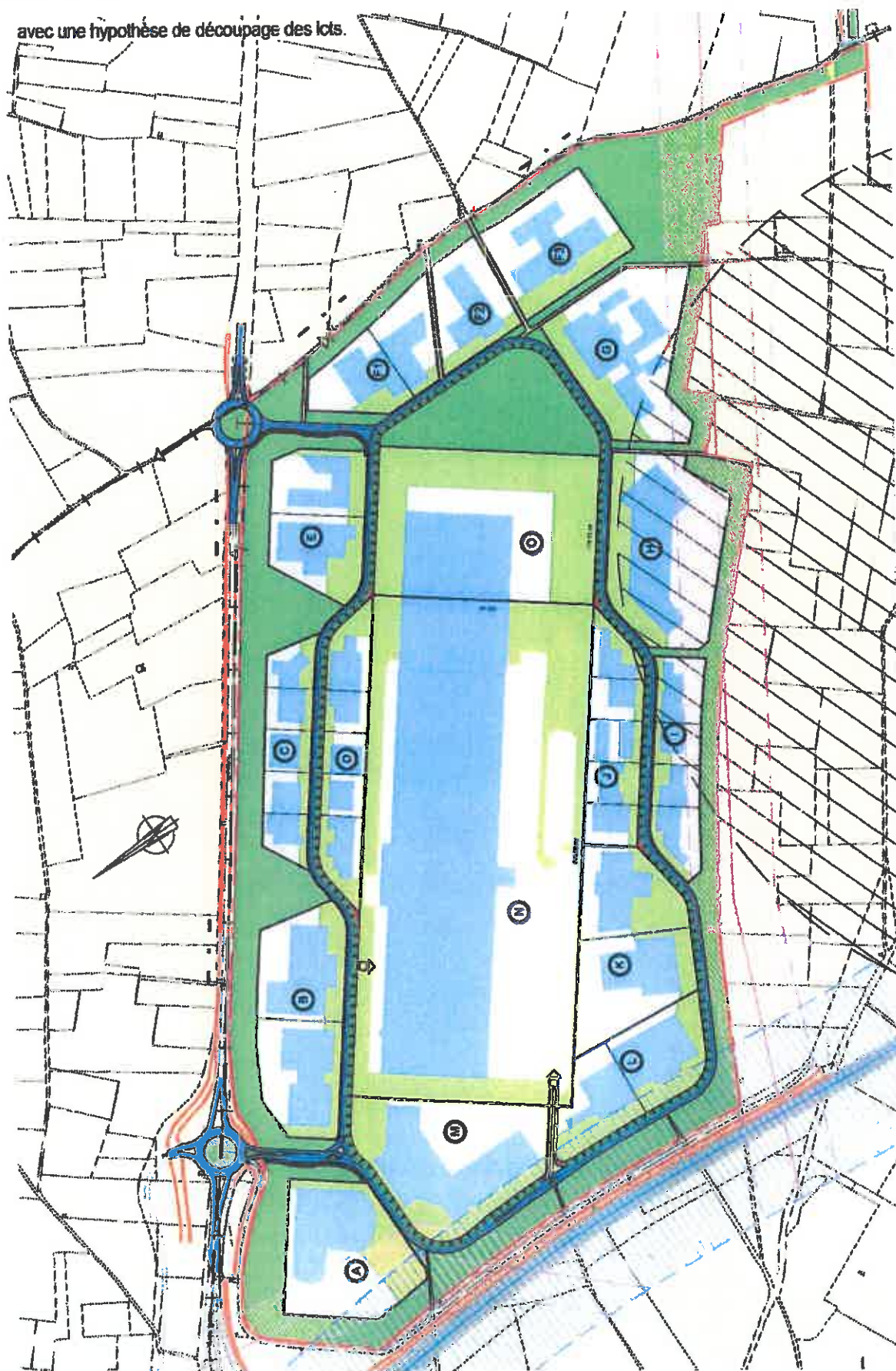
PLAN DE COMPOSITION : organisation viaire et îlots privatifs

B a2

Surfaces indicatives des îlots, en attente du bornage.



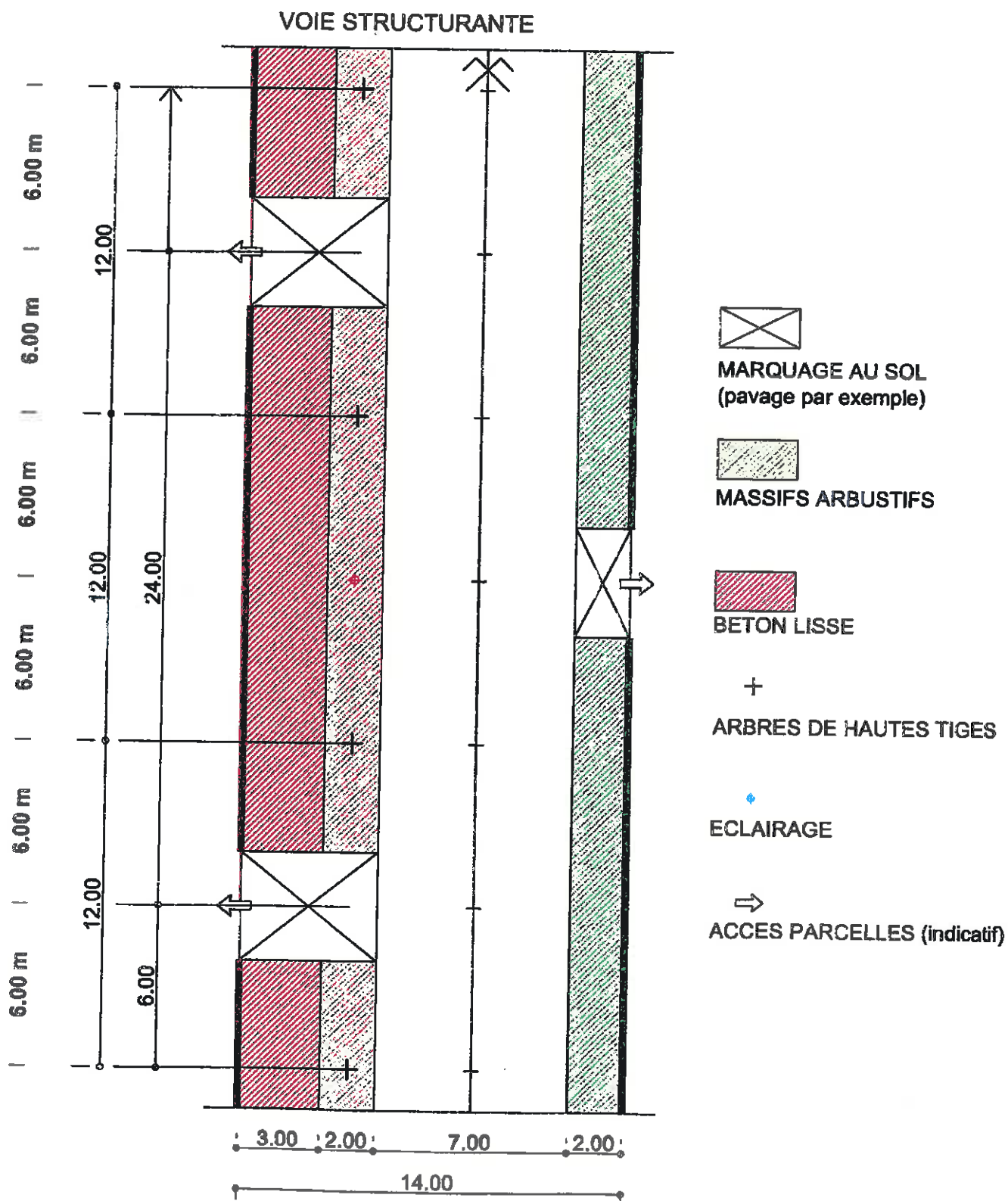
avec une hypothèse de découpage des lots.

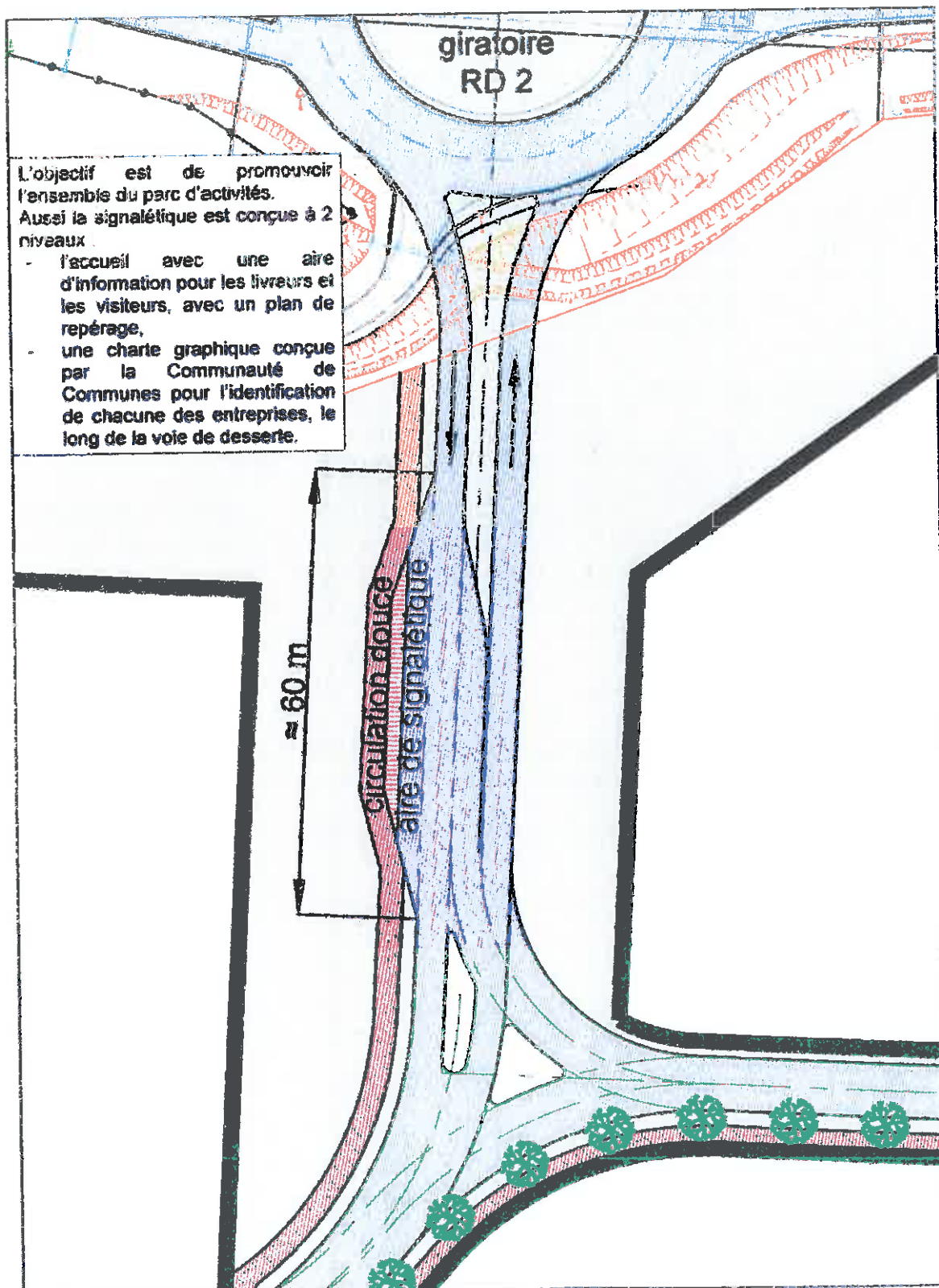


POFIL SUR BOUCLAGE DE VOIRIE (Echelle : 1/200°)

B a4

Elle permet de structurer, dès le démarrage de l'opération, tous les éléments de l'espace public avec l'exigence d'offrir le maximum de souplesse de découpage des îlots pour s'adapter à l'évolution des besoins, au fur et à mesure de leur commercialisation.

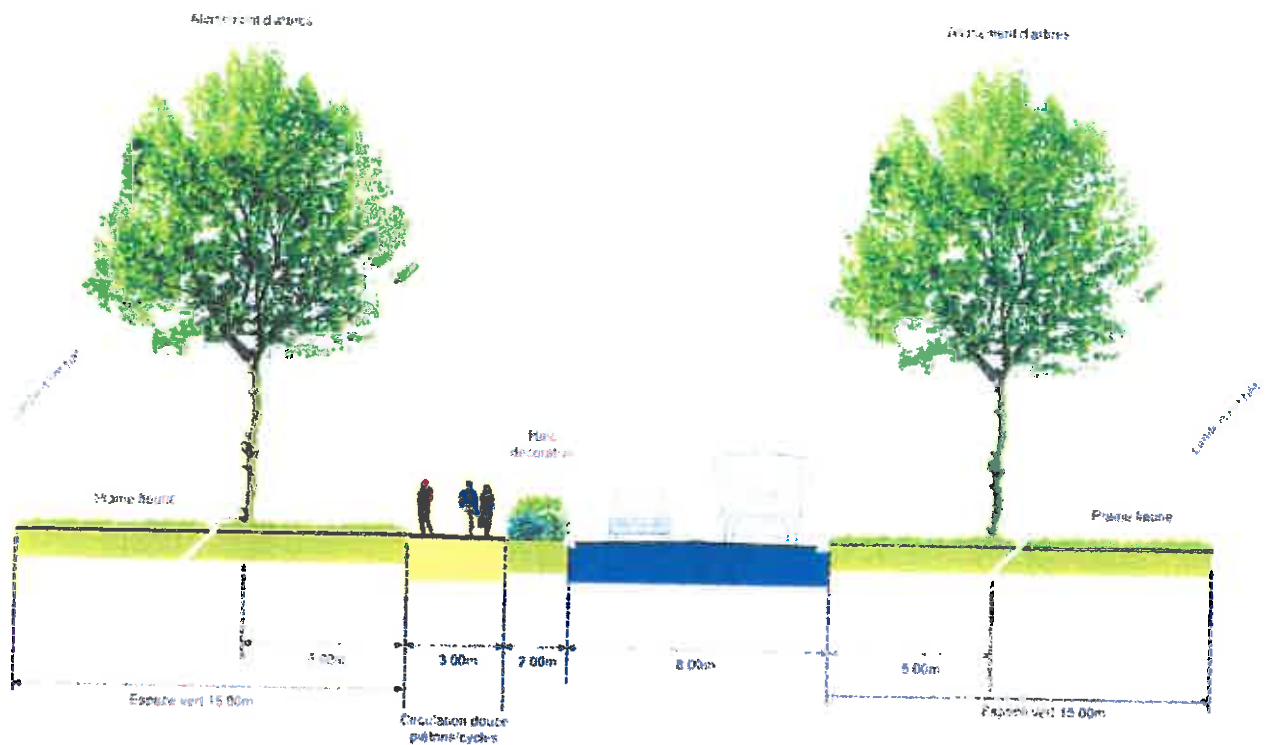




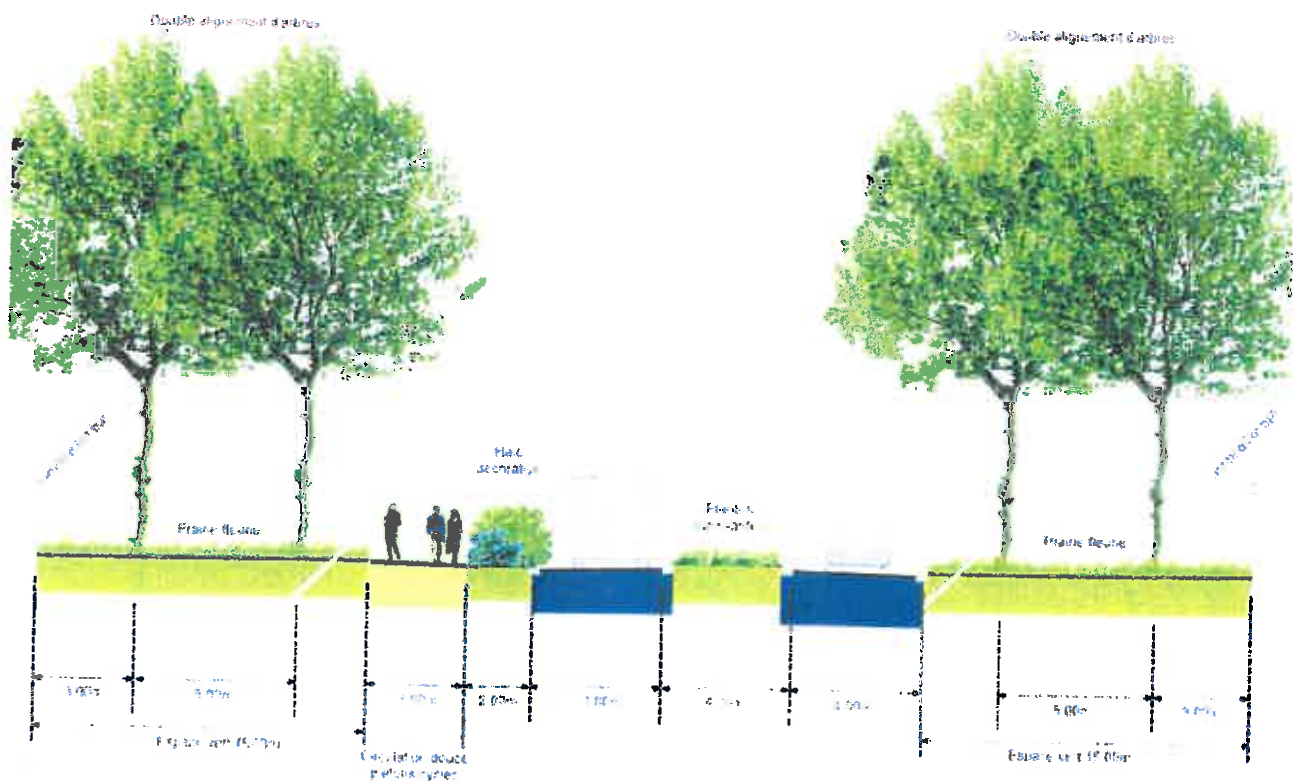
PROFIL SUR BOUCLAGE DE VOIRIE

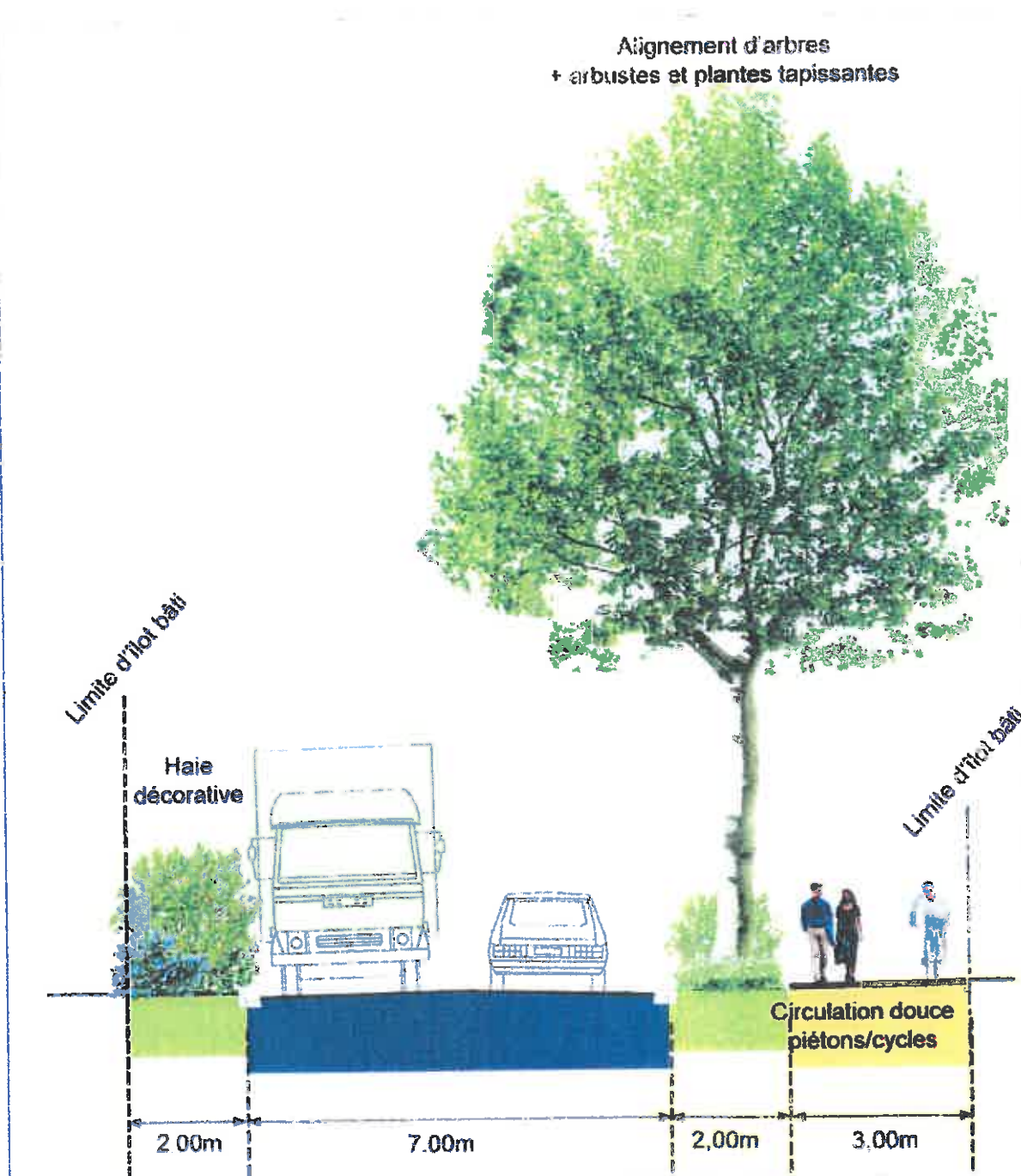
B a6

COUPE GG ACCES I



COUPE FF ACCES QUES I

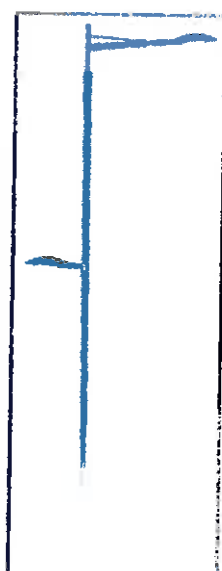
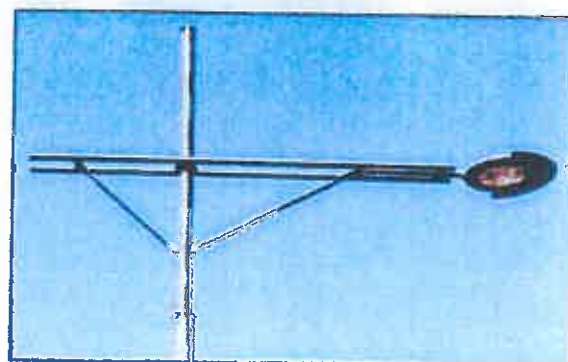
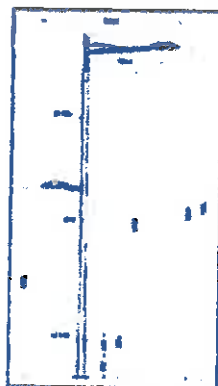


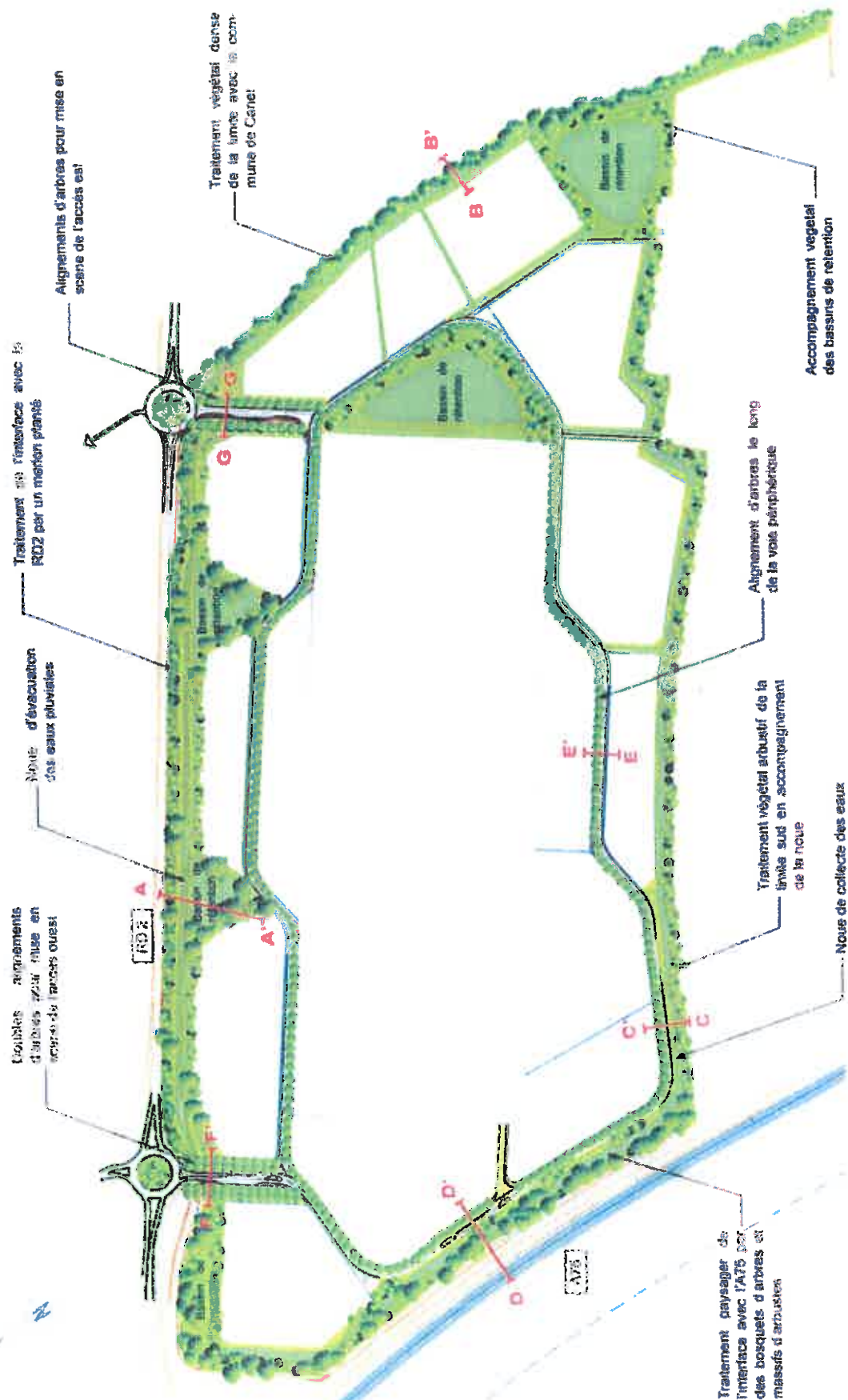


COUPE EE' – VOIE INTERNE

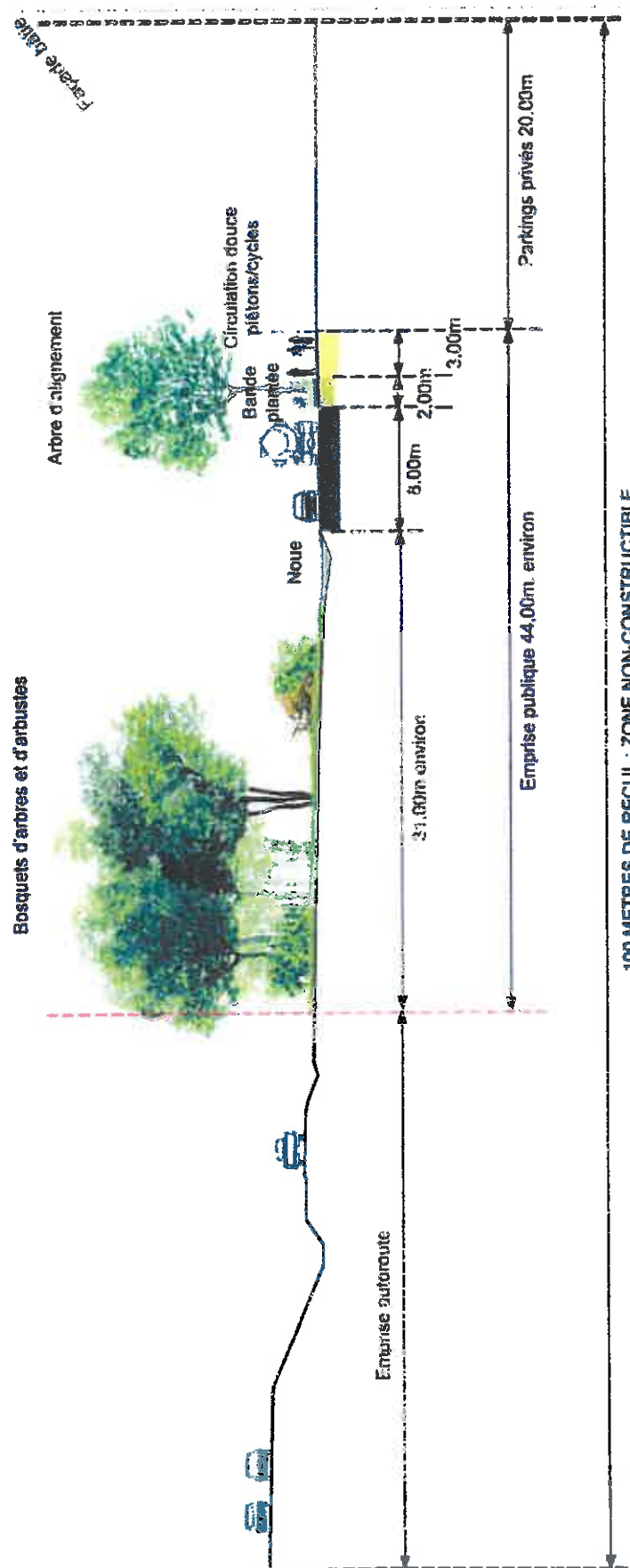
L'éclairage des espaces publics est assuré par des lampadaires de conception fonctionnelle avec une esthétique contemporaine, le mât et le luminaire thermolaqués doivent être de teinte grise.

Un modèle sera retenu pour l'ensemble du parc d'activités. Il sera choisi dans une gamme pouvant répondre aux différents cas de voirie, prenant en compte les plantations d'alignement et l'éclairage des trottoirs.





COUPE AA'- PRINCIPE DE TRAITEMENT PAYSAGER AU DROIT DE L'A75



[illegible]

La SALAMANE : une ZAC Durable

La ZAC de la SALAMANE, depuis l'origine à travers les études de faisabilité, a été l'objet d'une réflexion en termes de développement durable, matérialisé aujourd'hui par les investissements réalisés et projetés.

Il est bien rappelé que les trois dimensions du « durable » ont bien été mises en œuvre de manière concomitante, à savoir :

- la dimension sociale qui ici est essentiellement marquée par la création d'emplois directs et indirects pour le bassin de population,
- la dimension économique qui en outre apportera des ressources pour la collectivité et grâce aux travaux générés par les constructions, voiries, espaces verts et équipements.
- la dimension environnementale qui a été de tirer vers le haut en mettant en œuvre des prestations qui minimisent les impacts et apportent une valeur ajoutée.

A leur tour les entreprises auront à respecter un cahier des charges dans la logique et la continuité sur le terrain des engagements de la collectivité, notamment en étudiant et mettant en œuvre, si pertinent une forme d'énergie renouvelable.

A titre d'exemple Système U, première implantation sur la ZAC réalise son projet avec :

- une architecture de qualité avec débordements de toitures,
- des matériaux à faible impact environnemental, bois, pierre,
- plantations de 655 arbres,
- des ombrières photovoltaïques,
- une récupération des eaux pluviales (incendie, lavage, arrosage).

Toutes ces solutions préservent l'environnement sous diverses formes.

La Communauté de Commune du Clermontais a donc dans ce projet mis en œuvre des solutions qui d'une part protègent l'environnement ou compensent les impacts et d'autres parts crée les conditions d'une amélioration de l'environnement socio-économique du territoire.

La ZAC est créée avec des aménagements paysagers très importants à la fois quantitativement puisqu'ils représentent une large part des espaces publics eux mêmes comptant près du tiers de la surface de la ZAC (les parcelles privatives ont également des aménagements paysagers dans lesquels des prescriptions doivent être respectées). Tous ces espaces verts vont enrichir le site d'une biodiversité tant par les végétaux variés mais également par la faune qui pourra vivre en particulier dans les très vastes bassins de rétention.

Les préoccupations acoustiques sont également largement prises en compte pour limiter mutuellement la gêne liée au trafic.

Enfin une démarche de chantier à faibles nuisances est systématiquement entreprise avec un suivi environnemental des travaux qui minimiseront tous les impacts sur le site et dans les secteurs riverains.

Dans le cadre de l'agenda 21 communautaire, la communication relative aux questions « environnement » est largement intégrée aux actions de développement durable.

- Pour accueillir les entreprises, faciliter l'accession à un logement à proximité du Parc, la collectivité a rassemblé données et informations à destination des preneurs : un document intégrant le potentiel de logements et mesures d'accompagnement, les données relatives aux établissements d'enseignement, les activités socio-culturelles, etc. participera à l'accompagnement des entreprises dans le Clermontais.
- **Accompagnement des projets** : les pétitionnaires devront se rendre à un ou deux « RENDEZ-VOUS » Développement Durable, au cours des phases esquisse-APS, et permis de construire de leur projet pour bénéficier de conseils pour l'amélioration – optimisation de leur projet.
- Ces rendez-vous sont co-organisés dans le cadre de l'instruction pour la validation des projets par l'architecte-urbaniste de la ZAC de la Salamane.

OPTION proposée :

- La collectivité pourrait proposer aux entreprises d'adhérer, de participer à un « club de chefs d'entreprises » qui serait initié dès que les premières constructions seront installées sur le parc ; la collectivité initierait le mouvement et les actions en découlant, celles-ci étant reprises à la suite par les entreprises qui en prendront la responsabilité. Une manière efficace et pérenne de faire vivre les actions et la responsabilité environnement sur la ZAC.

L'aménagement des voiries et équipements et la construction de bâtiments implique l'utilisation de matériaux dont l'impact sur l'environnement peut être non négligeable en termes de pollution directe (mise en œuvre) ou indirecte (extraction et fabrication). Une réflexion doit donc être menée pour chaque projet en fonction quant au choix des matériaux ou produits moins polluants que ceux des solutions dites traditionnelles.

On préférera les matériaux non-rétenteurs de pollution cachée (ou matériaux malsains) : Les matériaux aujourd'hui sont soumis à des règles et directives européennes qui ont éliminé nombre de matériaux émettant notamment des COV et du formaldéhyde ; Il convient cependant d'être vigilant sur la provenance des matériaux et sur leur marquage : CE à minima et on préférera les matériaux avec un label tels :



NF Environnement
Marque Française



L'ecolabel Européen
Le meilleur produit
de 15 pays d'Europe



Aqua Bleu
Marque Alpine



Cygne Blanc
Marque Normande

De même pour tout équipement ou produit à base de bois on exigera :

- Un label FSC ou PEFC
- Des produits de traitement CTB P+ ou mieux des bois durables, sans aucun traitement type Douglas, Mélèze, ...

Conditions pour réaliser un chantier à faibles nuisances

Les nouvelles réglementations applicables sur les chantiers ont très largement intégré une dimension environnement notamment sur les questions bruit et déchets. Néanmoins les habitudes des entreprises sont plus fortes que la législation, les nouvelles pratiques se mettent donc difficilement en place.

Un accompagnement des entreprises et l'expression de la volonté, des exigences des maîtres d'ouvrages est donc souhaitable voire indispensable pour obtenir un bon résultat, au bénéfice de tous.

En plus du tri des déchets (obligation réglementaire depuis 2006), un chantier à faible nuisance intègre une obligation de minimiser les nuisances et pollutions.

Afin de faire respecter ses obligations qui pour la plupart sont réglementaires, la signature d'une charte est vivement conseillée. Elle définit des prescriptions et obligations vis-à-vis du comportement des entreprises sur le chantier

Il est en outre recommandé systématiquement de mettre en pratique :

- La valorisation et ou la réutilisation des terres suite aux terrassements nécessaires,
- L'utilisation des granulats recyclables provenant de la zone géographique la plus proche

On peut dire, affirmer même que, en dehors d'un temps passé complémentaire en « réunion » ou formation spécifique, il n'y a pas ou il ne doit pas y avoir de surcoût par rapport à un chantier classique ; Rappelons que les dépenses liées au tri sélectif des déchets (obligatoire) sont à considérer comme normales, puisque répondant à la réglementation en vigueur.

NOTA: Pour chaque projet le modèle de Charte « chantier à faibles nuisance » est à adapter en fonction des caractéristiques des travaux prévus et de leur ampleur.

Gestion des déchets d'activité : dans le cadre de la politique de développement Durable de la Communauté de Communes du Clermontais et de son Agenda 21, il s'agit, dans un premier temps, de poser les questions pour imaginer, proposer ou rendre obligatoire, via le cahier des prescriptions environnementales les actions et prestations pertinentes et satisfaisantes aux plans environnement et économique¹.

La ZAC a pour vocation d'accueillir des entreprises de logistique (U), des entreprises tertiaires variées, a priori hors commerce, hôtellerie, restauration et services.

Les déchets de ces entreprises ne sont évidemment pas connus à ce jour, ni leur volume, ni leur répartition à travers les catégories correspondant à leur dangerosité et type de traitement, mais aussi à leur statut : déchets ménagers et assimilés ou déchets dits industriels ou des entreprises.

- Quels sont (en dehors des déchets ménagers) ceux qui sont collectés et traités par la collectivité ?
- Quelle est la volonté de la collectivité vis-à-vis de la prise en charge, via la taxe, sur la partition ou non de tout ou partie de ces déchets ?
- Considère t'on U à part, vu l'importance de l'implantation, (réputé à priori gérer totalement lui même et à part, l'ensemble de ses déchets via leurs propres prestataires) ?
- Sinon, une mutualisation d'équipements et ou d'enlèvements de déchets pourrait-elle être mutualisé avec eux ?
- Le syndicat assure t'il l'enlèvement de déchets dangereux ?

En fonction de réponses partielles ou totales à tout ou partie de ces questions, des propositions organisationnelles et pourraient être proposées avec entrée en vigueur à caler suivant :

- Le rythme de la commercialisation,
- Les types et quantités de déchets annoncés par les entreprises qui s'implanteront.

Nous distinguerons (avec des possibilités d'affinement) les types de déchets suivants :

1. Les Déchets Inertes (DI) : en principe il y en a très peu dans les entreprises tertiaires et dans les déchets dits ménagers et assimilés,

¹ NOTA : les déchets de chantier ne sont pas concernés par cette fiche, Cf. la charte de chantier

2. Les Déchets Non Dangereux (DND) : on distinguera trois catégories,

- les (DND) en mélange et non valorisables,
- les déchets d'emballages (qui eux-mêmes peuvent être triés surtout si un type de déchets est en quantité importante), par exemple le carton, ou le verre
- les déchets, matières premières, comme les plastiques, le bois, qui peuvent être suivant leur qualité et les quantités être valorisés à part.
- Les déchets « verts et fermentescibles », compostables ou non.

3. Les Déchets Dangereux (DD) : par définition ils doivent être récoltés et traités à part et envoyés dans des centres de traitement qui sont généralement lointains (Unité à Marseille par exemple). Souvent en petite quantité, il est donc coûteux à traiter et à transporter, il est donc d'autant plus souhaitable d'en coordonner la gestion pour minimiser l'impact financier. Etant donné leurs formes diverses, solides ou liquides, la gestion doit être adaptée aux conditionnements.

Les Déchets Ménagers qui peuvent être (et sont dans la pratique) composés de toutes les catégories de déchets en proportions variables avec généralement une majorité de DND et emballages + déchets fermentescibles : Il est donc de règle de les trier suivant les catégories ci dessus, c'est pourquoi dans une zone d'activité, les proportions des différentes catégories peuvent être fondamentalement différentes, il est donc nécessaire d'avoir une politique de gestion adaptée à la réalité prévisible et observée.

Au vu des multiples configurations possibles, il est souhaitable de pouvoir répondre et adapter les exigences en fonction de la réalité des problèmes éventuels, des quantités et des mutualisation possible avec U première entreprise et dont les tonnages de déchets d'emballage par exemple sont potentiellement importants.

C. INSTALLATION ET CONSTRUCTION DANS LES PARCELLES PRIVES

a. Le plan de masse

1. Les accès : principe de base
2. Conditions réglementaires d'implantation
3. Les emprises dans la parcelle
4. Utilisation des espaces libres de la parcelle
5. La desserte des poids lourds
6. Composition des parkings
7. Composition des parkings
8. Composition des parkings
9. Utilisation des espaces libres de la parcelle
10. Talus et positionnement des clôtures

b. La construction

1. Critères de composition
2. Accès et portail
3. Mur technique
4. Clôtures sur les espaces publics
5. Aspect extérieur
6. Détails architecturaux
7. Implantation de la signalétique

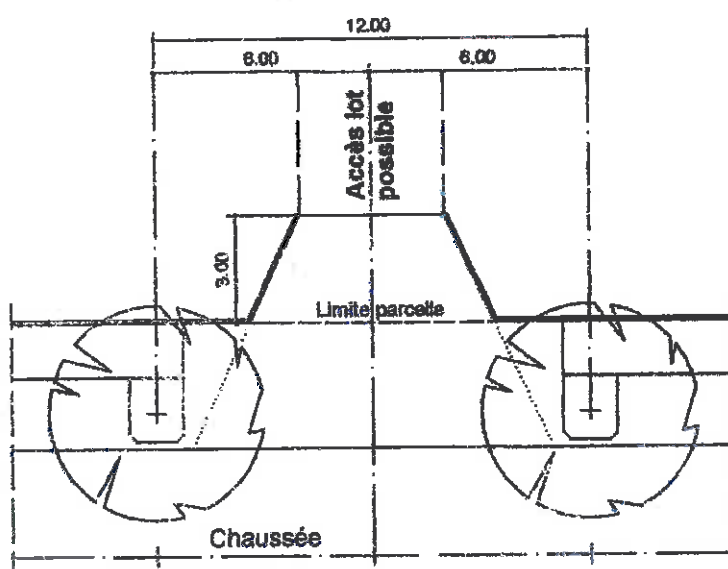
c. L'environnement

1. Environnement - Obligations générales
2. Environnement - Déplacements
3. et 4. Environnement - Energies et ENr
5. Environnement - Gestion des eaux
6. Matériaux et limitation des pollutions
7. Recommandations Energie Grise
8. 9. 10. Environnement - Charte chantier

Les accès aux lots sont possibles dans le respect de la trame de coordination. Ils doivent être situés dans l'axe des 12 m entre deux arbres. Leur positionnement ne doit pas compromettre le maintien des arbres d'alignement ni celui des luminaires. Quand il y a un lampadaire : il ne peut y avoir un accès.

Il est recommandé un recul de 3 mètres avec pans coupés pour faciliter l'accès au lot tout en permettant une manœuvre qui évite le tour d'arbre. Le portail à l'alignement n'est donc pas souhaitable.

Pour les lots situés à l'angle de deux voies, l'accès sera localisé préférentiellement pour apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.



L'accès à la parcelle doit coordonner à la fois :

- l'accès aux véhicules lourds et légers,
- l'accès aux vélos et aux piétons,
- la proximité de l'abri containers (avec le muret technique intégré ou non),
- le raccord entre le portail, les ouvrages maçonnés, le grillage et la haie vive,
- la proximité de la boîte à lettres,
- l'accrochage de l'enseigne de l'entreprise pour marquer l'entrée de la parcelle.

La hauteur générale imposée (pour les ouvrages hors enseigne) est $h = 1,80$ mètre.

Nota : dans le cas d'activités nécessitant des véhicules de gros gabarit, des adaptations à ces prescriptions pourront être admises après accord de l'aménageur.

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et la volumétrie de tout bâtiment, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs, doivent :

- a. Respecter les indications de la fiche de lot (ligne d'implantation, cotes, accès, ...) fournie par l'aménageur.
- b. Participer à la mise en place d'un parc d'activités de qualité. Ainsi les bâtiments, les ouvrages annexes (murs de soutènement, d'accompagnement, ...), les espaces extérieurs (aires stabilisées, massifs végétaux, ...) et les clôtures (grillage, haies vives, ...) doivent participer à l'encadrement et au paysage collectifs tels que boulevards, places, passages, perspectives, ...
- c. Préserver pour l'avenir le potentiel d'utilisation de chaque lot : en effet, la localisation des surfaces bâties doit ménager la possibilité éventuelle de s'adapter à une extension, une évolution ou une modification de l'activité, sans contrevenir aux règles d'urbanisme ni aux prescriptions définies au présent CPAP.
- d. Prendre en considération, dans un souci de bon voisinage, les conditions de construction ou d'occupation des parcelles voisines.
- e. Etre mis au point, dans un souci de composition d'ensemble, en liaison avec l'Architecte-Coordonnateur. La qualité d'un parc d'activités dépend de la qualité architecturale des bâtiments qui le composent, mais aussi des relations qu'entretiennent ces bâtiments entre eux. A cet effet, les Architectes des projets rencontreront avant tout début d'études l'Architecte-Coordonnateur de la ZAC, qui leur donnera toute explication nécessaire sur les principes de développement du parc, et toute information sur les projets en cours de finition ou de construction sur les parcelles voisines. Les dossiers de demande de permis de construire seront ensuite mis au point en liaison avec l'Architecte-Coordonnateur.

Implantation et cote d'adaptation au sol des constructions :

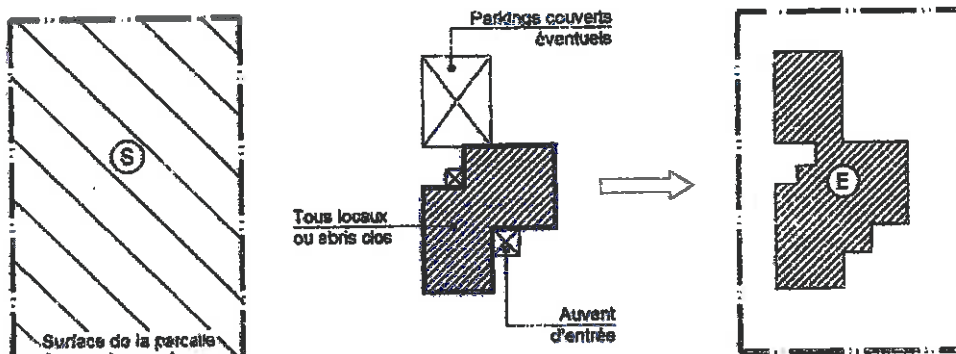
L'implantation et la cote du plancher des constructions doivent être étudiées pour assurer le raccordement gravitaire des canalisations (eaux usées et eaux pluviales) aux réseaux publics. Toutes les dispositions justifiant ce raccordement devront figurer explicitement dans la demande d'autorisation de construire.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, doivent représenter au minimum 20 % de la surface de la parcelle.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être régulièrement plantées d'arbres de hautes tiges. Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la protection de ces arbres contre les chocs éventuels.

Les programmes de plantations (essences, hauteurs, installation d'arrosage, ...) devra figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire.



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est fonction du pourcentage d'emprise au sol maxl. autorisé qui est de :

50%

Exemple : pour 1000 m² de terrain, l'emprise au sol E des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de 1000 m², soit 500 m².

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

- Elle est fixée dans le P.L.U. de la commune de Pérols.

- A titre d'exemple avec un cos = à 0.50 et pour 1000 m² de terrain, la SHON maximale autorisée est de :
1000 x 0.50 = 500 m²

La SHON peut être utilisée à RDC ou répartie sur plusieurs niveaux.

STATIONNEMENT

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

- * Bureaux : 1 pl. pour 30 m² de SHON
- * Ateliers : 1 pl. pour 60 m²
- * Entrepôts :
1 pl. V.L. et 1 pl. P.L. pour 160 m²

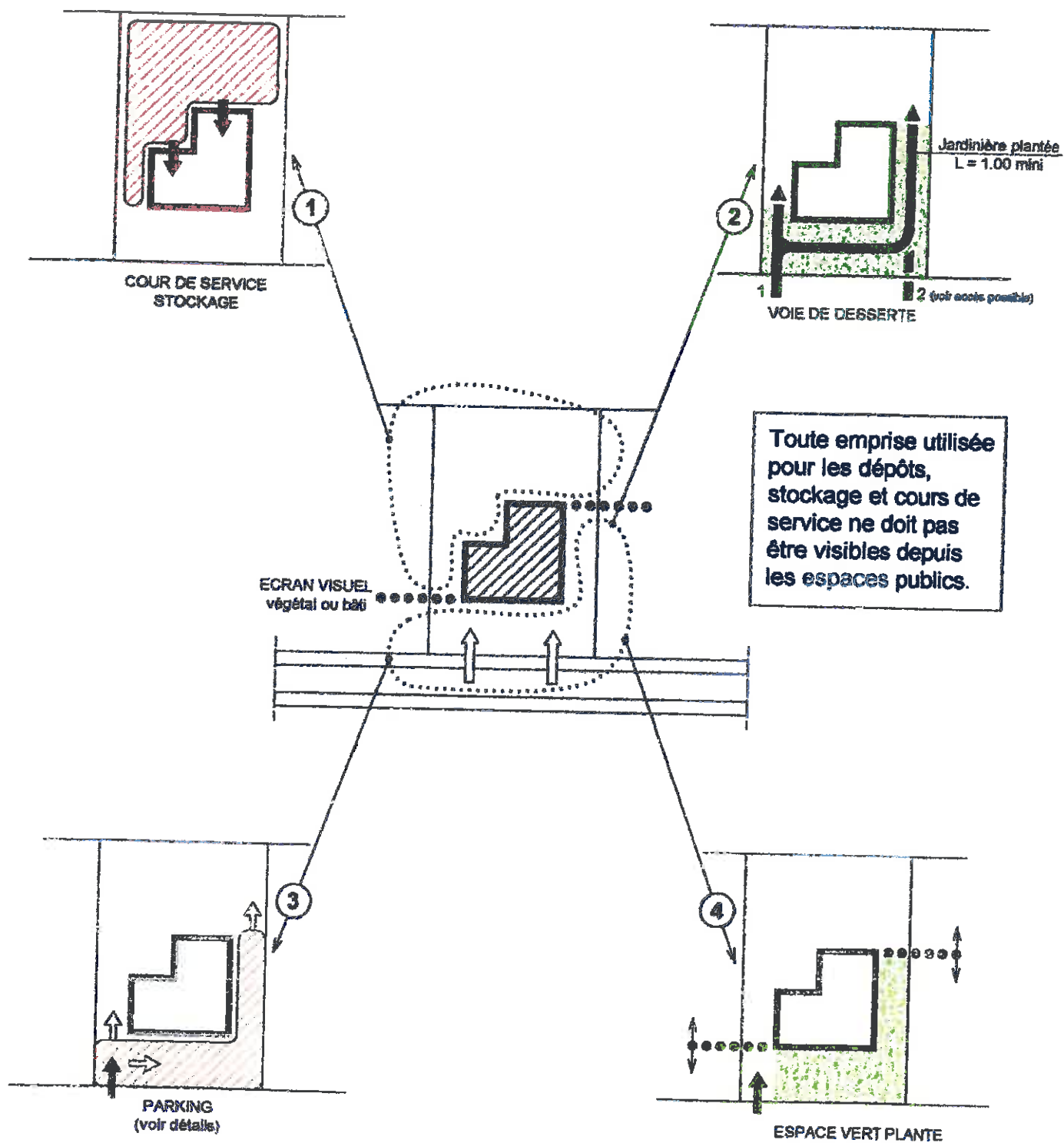
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il doit être réservé sur chaque lot un espace libre planté représentant au moins :

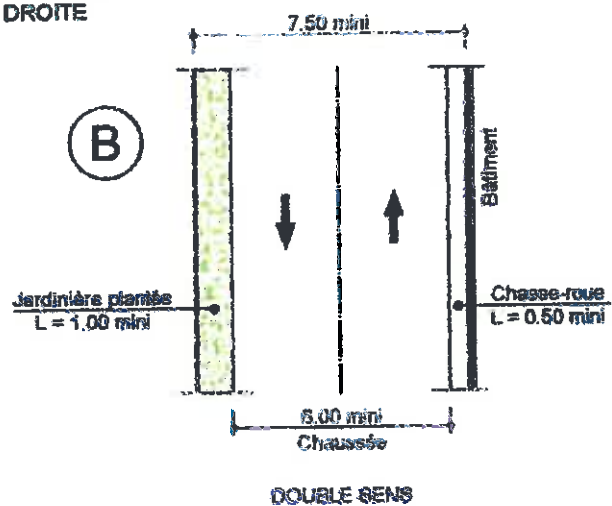
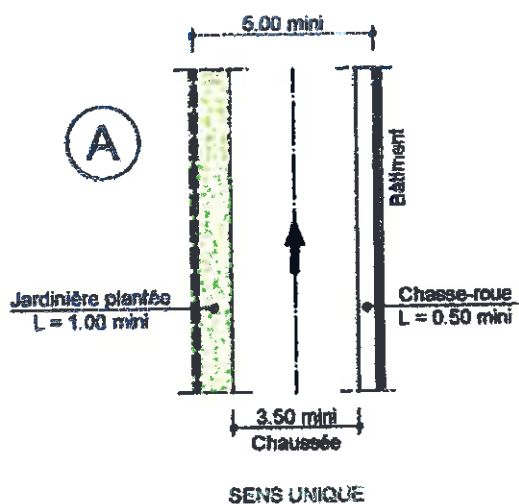
20%

Exemple : pour 1000 m² de terrain, les espaces libres plantés doivent représenter 20% de 1000 m², soit : 200 m²

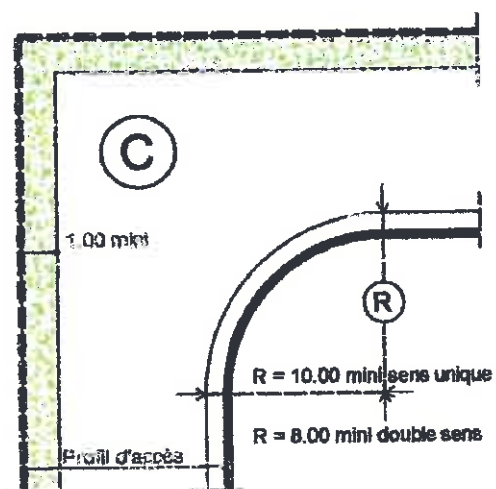
PARCELLE COURANTE



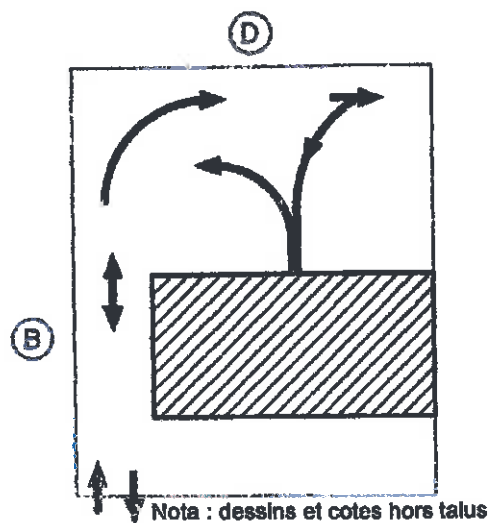
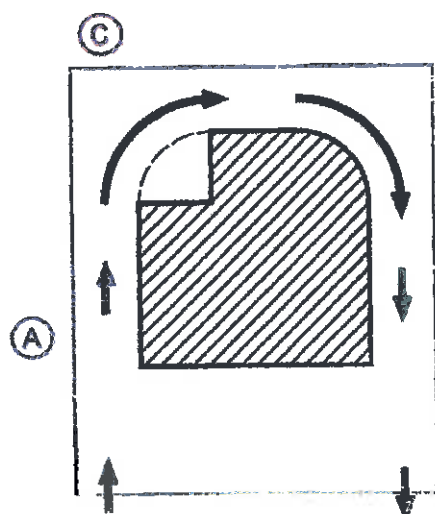
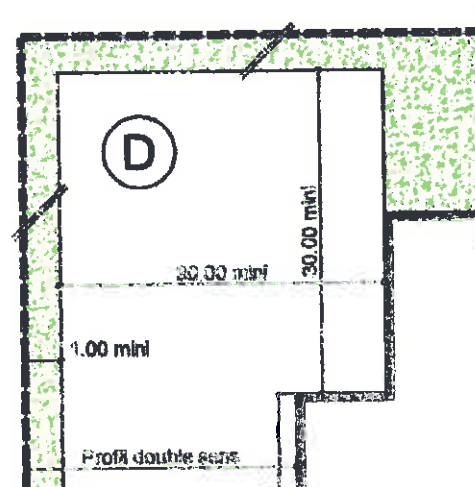
PROFIL DE DESSERTE SECTION DROITE



LES VIRAGES



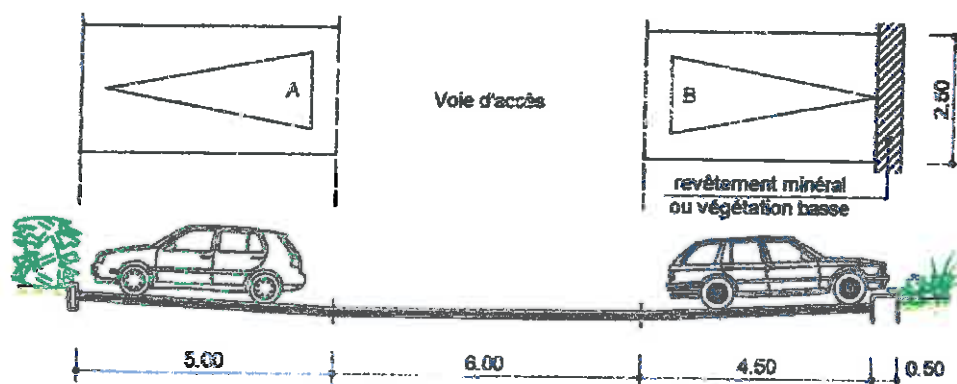
IMPASSE - COUR DE SERVICE



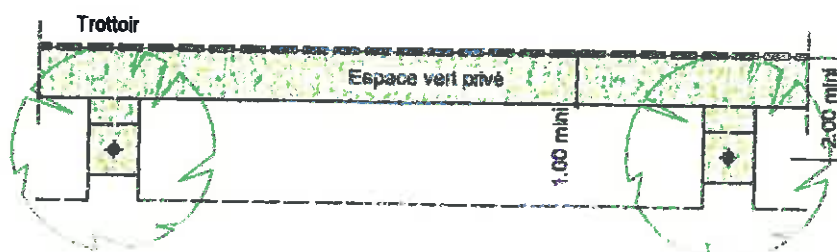
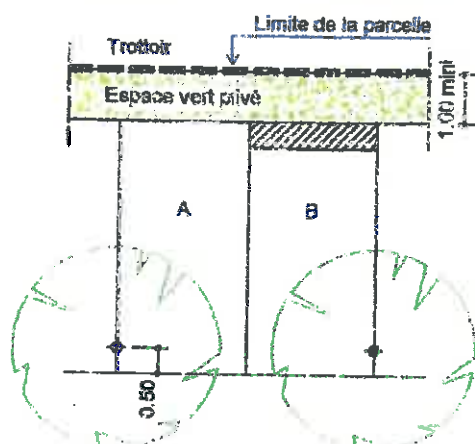
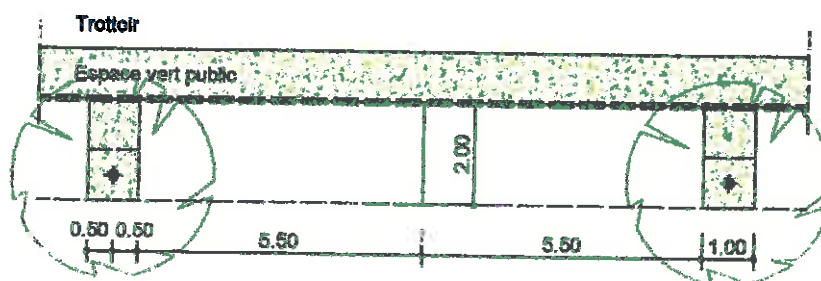
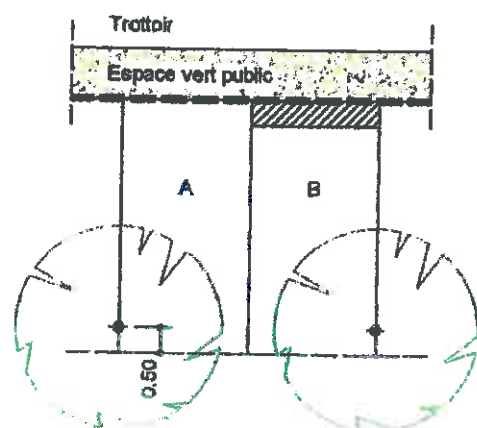
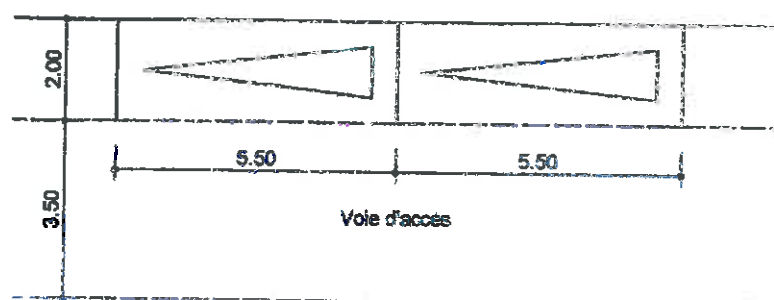
COMPOSITION DES PARKINGS

C a6

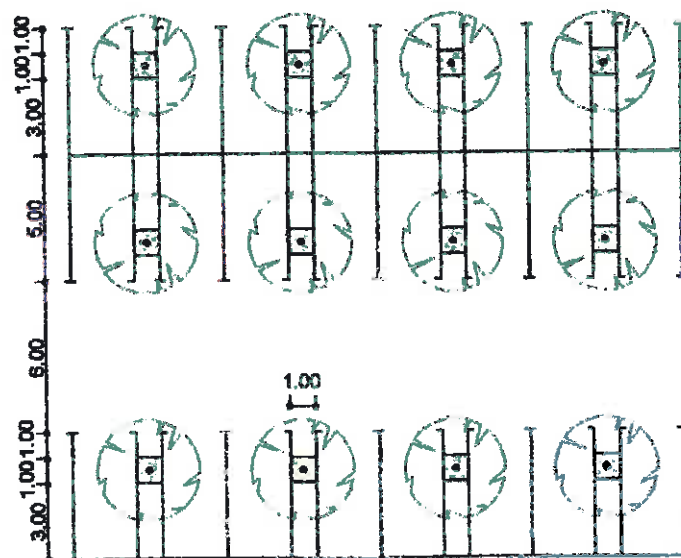
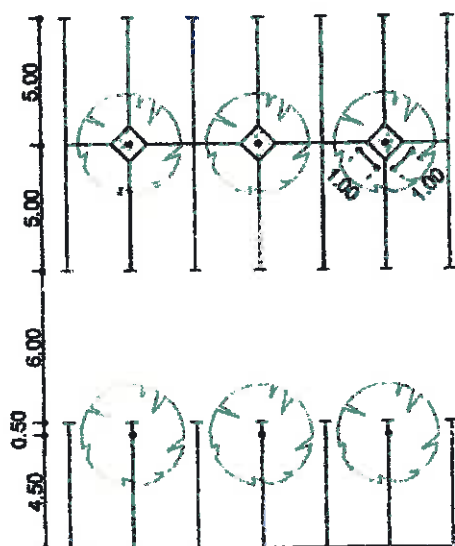
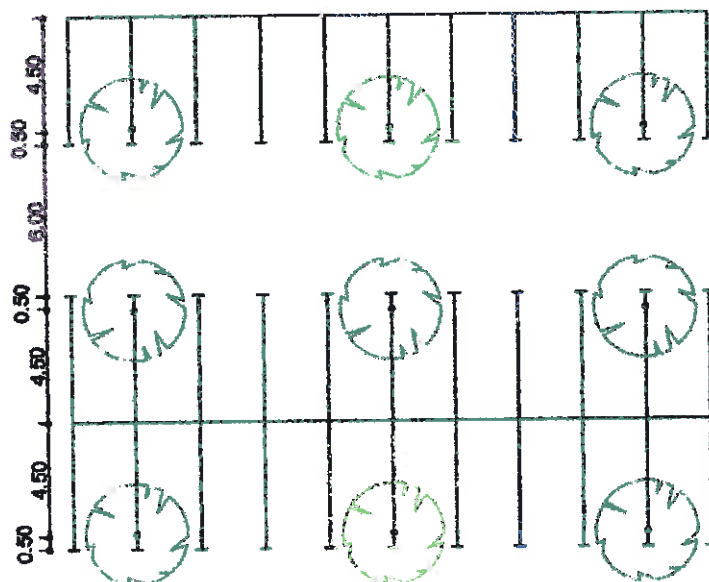
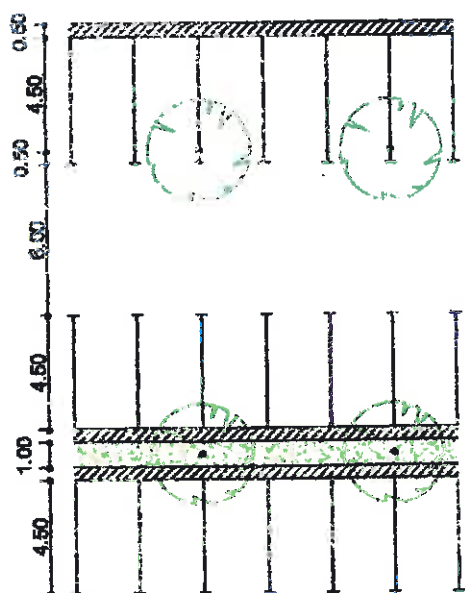
PARKING PERPENDICULAIRE



PARKING LONGITUDINAL



SCHEMAS INDICATIFS

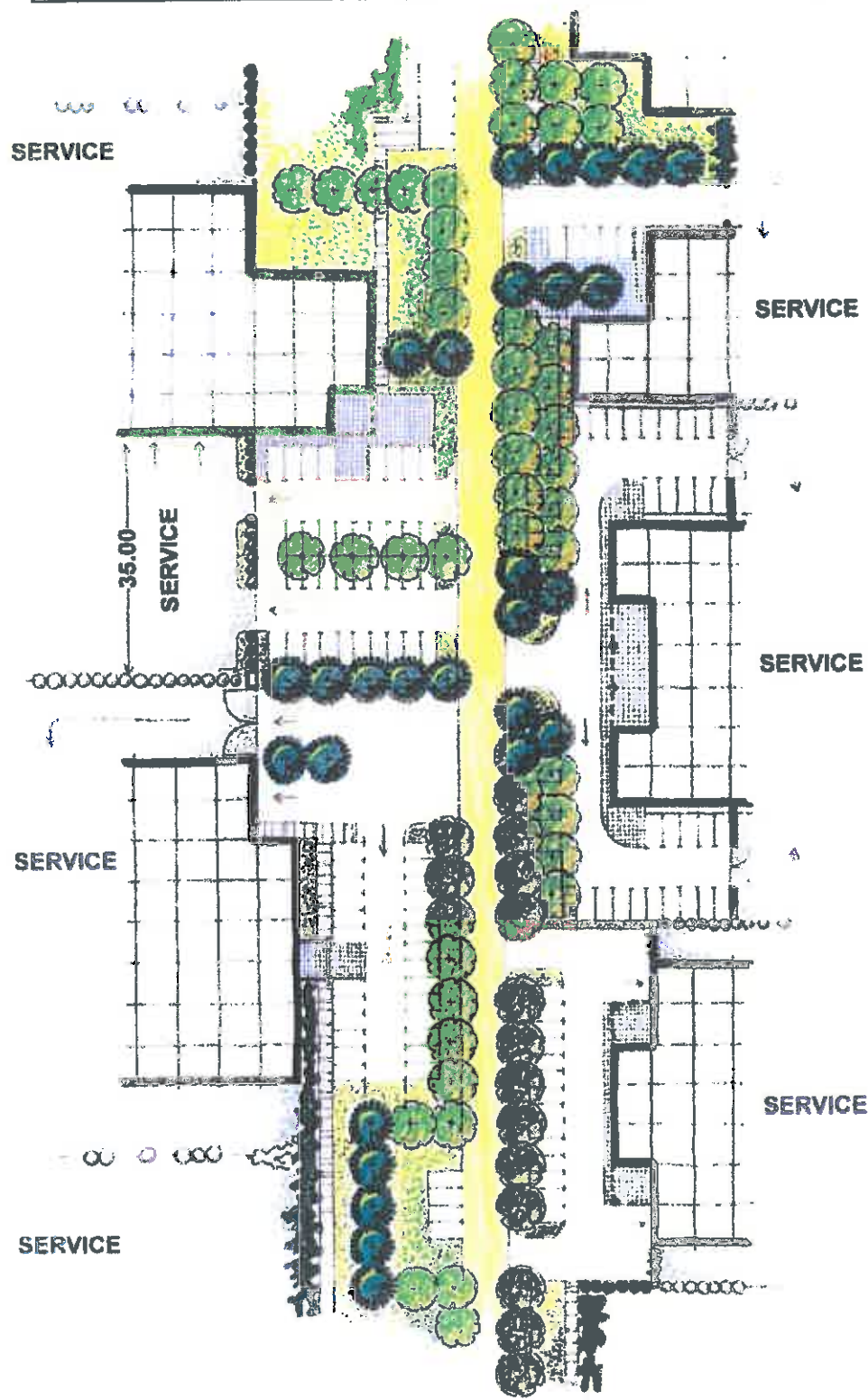


Nota : toutes dispositions de protection des troncs d'arbres seront définies dans les demandes d'autorisation de construire.

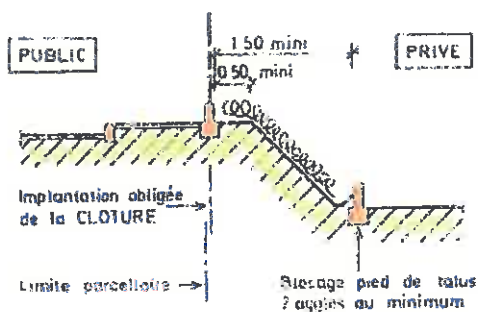
C	a8
---	----



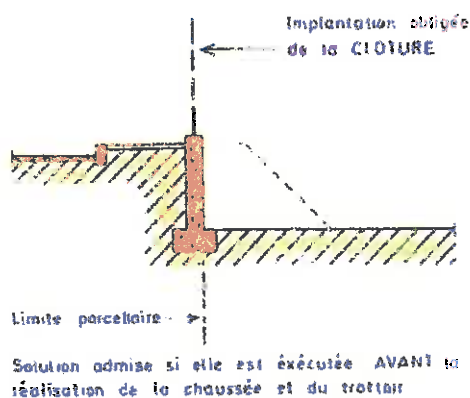
**SIMULATION DE
LA CONTINUITE DES ECRANS VISUELS
(végétal ou bâti)
LE LONG D'UNE VOIE DU PARC D'ACTIVITES**



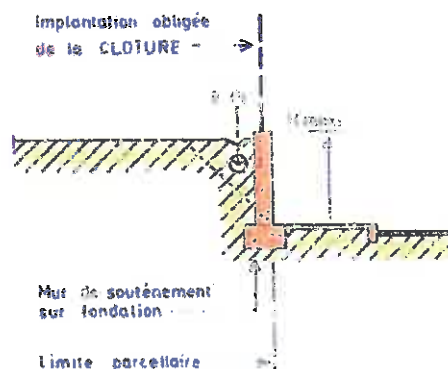
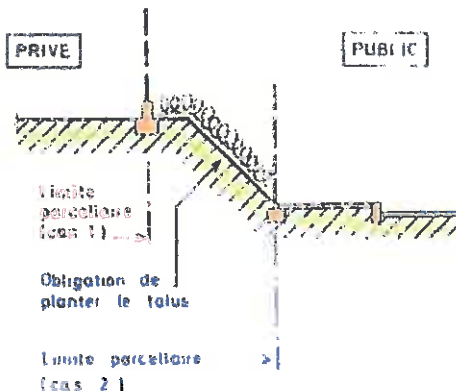
ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET L'ESPACE PRIVE



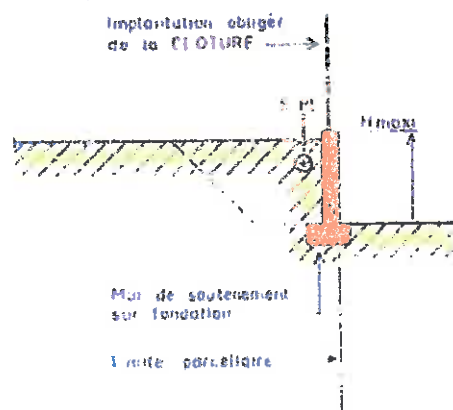
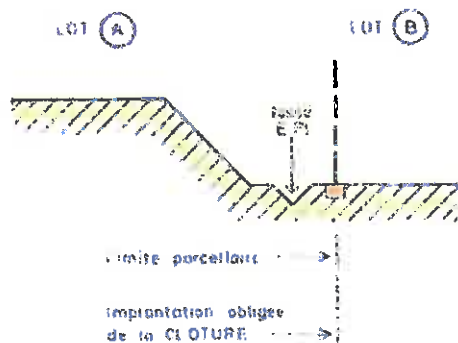
Suppression du talus INTERDITE après réalisation de la chaussée et du trottoir



Solution admise si elle est exécutée AVANT la réalisation de la chaussée et du trottoir

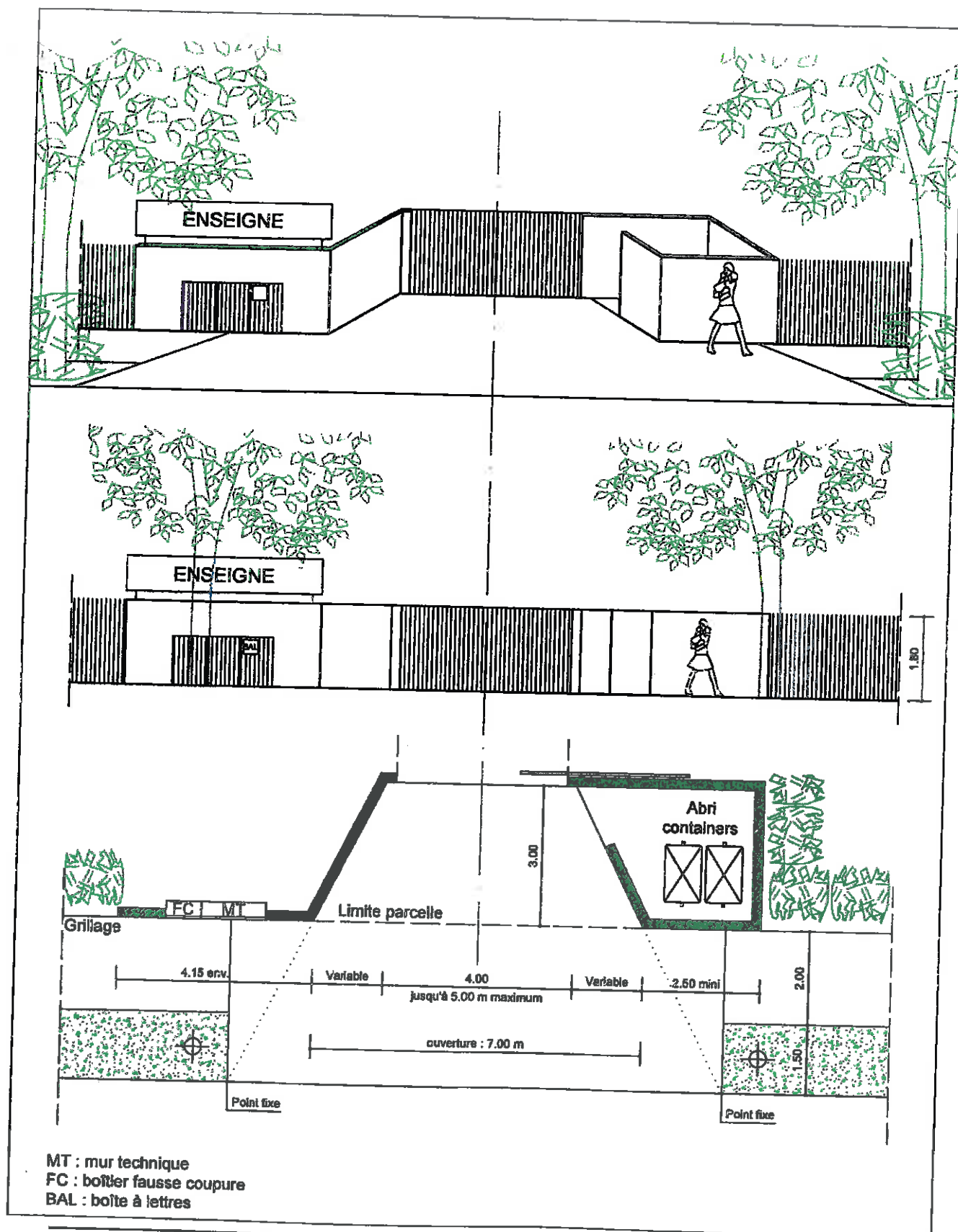


ENTRE DEUX LOTS PRIVES



Nota les talus ne devront pas dépasser une pente maximale de 2 pour 3 dans tous les cas

1. Le présent CPAPE n'impose pas un système de composition architectural ou de modénature particulier, figé par avance.
2. Une fois acquis le principe d'avoir un **souci de création architecturale** participant de manière cohérente à l'environnement général du parc d'activités, **toutes propositions des concepteurs pourront être examinées**, principalement dans la phase préalable au dépôt de la demande de Permis de Construire, lors des réunions de concertation.
3. ... dans le cadre du **respect des prescriptions définies dans le présent document**.
4. Il est précisé que le dossier de demande de permis de construire doit comporter :
 - outre les plans, coupes et élévations des divers bâtiments ;
 - un plan de masse établi au 1/200^{ème} précisant de manière explicite la vocation des espaces extérieurs (parkings, cour de service, massifs plantés, ...) avec les divers types de revêtement des sols et le programme de travaux de plantations et du système d'arrosage envisagé ;
 - toutes précisions concernant la bonne intégration architecturale :
 - des ouvrages techniques (extracteurs, ventilation mécanique, climatisation, silos, etc...),
 - des enseignes (positionnement, géométrie, aspect nocturne, etc...),
 - de l'éclairage nocturne (espaces extérieurs, façades, etc...) ;
 - les plans et élévations des clôtures, portail et local poubelle ;
5. Pour permettre une bonne tenue générale du parc, il est nécessaire que la mise en œuvre soit soignée dans le détail (angles, raccord toiture / façades, entrées, etc...) avec un calepinage précis des matériaux.

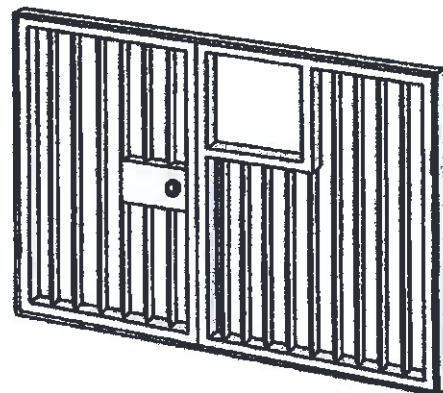


Le mur technique, fourni par l'aménageur, doit regrouper l'ensemble des compartiments nécessaires aux branchements et compteurs. Il doit être un ouvrage unique de géométrie régulière, de mise en œuvre soignée, avec la possibilité de placer une grille en façade pour assurer :

- une protection anti-vandalisme,
- une carrosserie d'aspect.

970 / 1360

1025


Grille de protection

50

H=300 L=260 P=210

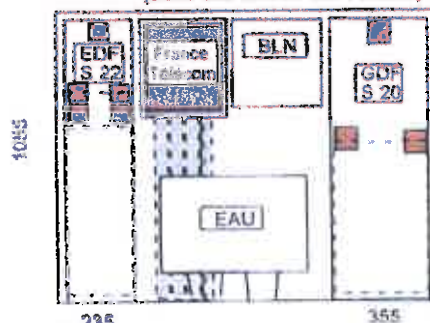
 Tableau Bois CTBX
pour fixation Coffret

 Réserve pour boîte aux
Lettres (310 x 310)
(Boîte aux Lettres non Fournie)

 Tasseaux Bois CTBX
pour Fixation Coffret

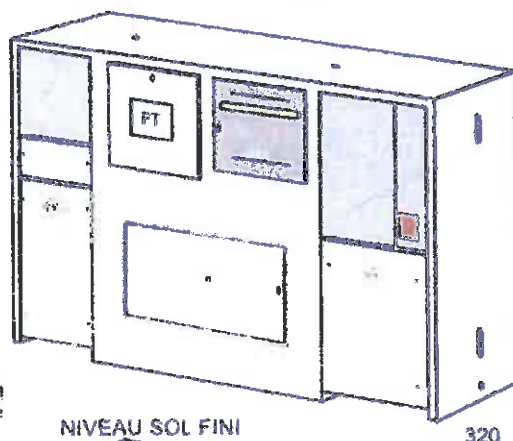
Les fourreaux pour le FranceTélécom passe
derrière le compartiment EDF et sont
noyés dans le CCV


 Tasseaux Bois CTBX
pour Fixation Coffret

 2 Inserts pour Anneaux
de Levage ø 12

 3 Fourreaux ø 60 et
2 Fourreaux ø 32 pour
passage Câbles
1360

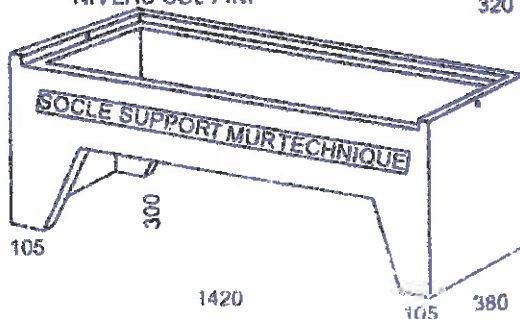
Passage tuyaux

 Compartiment Eau et Porte isolée
avec mousse Polyuréthane
Dimensions Utiles
H 300 L 500 P 180 mm

 Cache N° 3
CCV Ivoire
Auto-cassant

 Cache N° 1
CCV Ivoire

NIVEAU SOL FINI

320



OPTION
Bloc isolant pour
la protection du
compteur Dimensions
490 x 280 mm
Code 49A-801

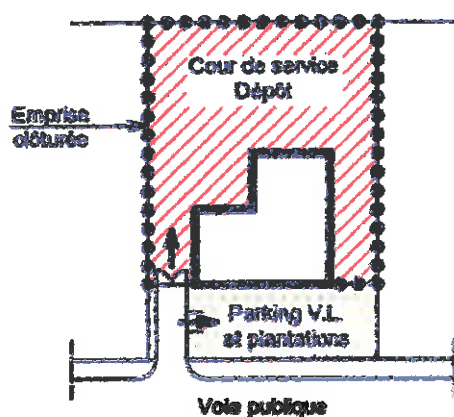
 2 Inserts pour fixation
sur socle ø 12

Guide de montage pour le Coffret S 22 H 200
1 - Enlever les 2 vis supérieures sur les 2 rails
latéraux
2 - Enlever les 2 vis de la partie haute du cache
N° 1 et le casser (Action de va-et-vient)
3 - Casser les 2 parties hautes supérieures des 2
rails latéraux



• Livré avec la porte Polyester pour le FT & l'EAU
• Boîte aux lettres (sur commande)

1. La clôture sur rue n'est pas obligatoire :

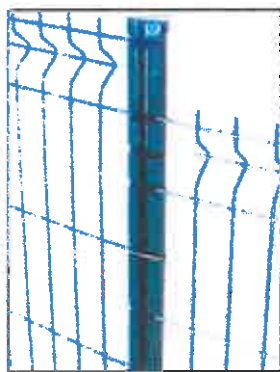


L'espace séparant la rue et le bâtiment peut rester ouvert et traité en parking planté et en massifs engazonnés ou arbustifs.

La clôture peut être prévue au droit du bâtiment pour protéger et masquer les dépôts et cours de service implantés en arrière.

Elle peut être matérialisée par prolongement de la façade, par création d'un portique ou par une clôture doublée de haie vive.

2. Si une clôture est réalisée sur l'espace public et ses retours :



Elle doit être constituée d'un grillage de 1,80 m de hauteur avec des poteaux et des panneaux soudés à maille rigide rectangulaire.

Elle doit être de couleur verte pour s'intégrer dans la végétation qui la double en haie arbustive. Si un massif n'est pas prévu sur l'espace public, la haie doit être réalisée dans le lot.



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 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 aménagées de manière à être visibles ni des grandes voies périphériques, ni des voies de desserte internes au parc.

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 l'espace public.

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

Les locaux à usage d'habitation admis dans le parc 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.

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

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 du parc 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

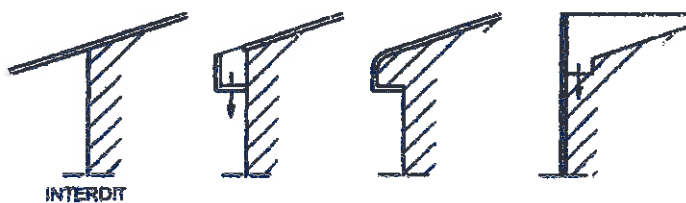
Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique du bâtiment. Toutefois, si elles se révèlent indispensables, elles seront réalisées en grillage maintenant la transparence derrière les plantations de l'espace public.

Les portails d'accès aux parcelles seront positionnés 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 permettront la constitution d'une rampe d'accès.

- La toiture constitue la 5^{ème} façade du bâtiment.
- L'architecture doit être traitée en volumes,
- ce qui n'empêche pas la création d'éléments architecturaux de liaison tels que résilles, portiques, auvents pour créer des ombres et simplifier l'effet des bâtiments.

LES RIVES DE TOIT

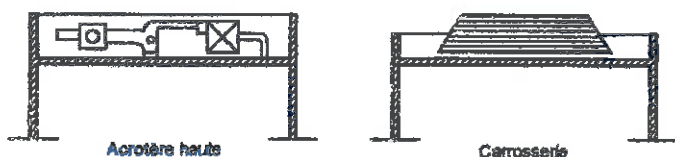
Pas de rive sans épaisseur



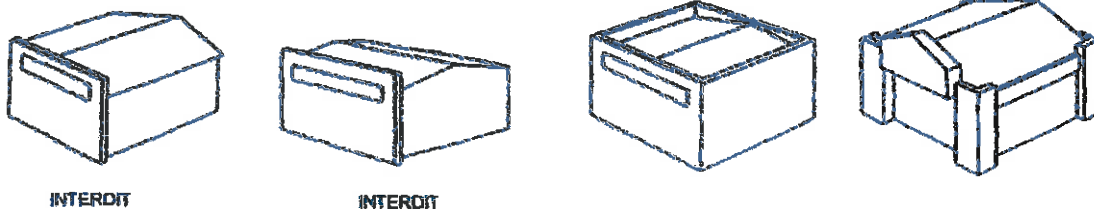
LE MARQUAGE DES ENTREES



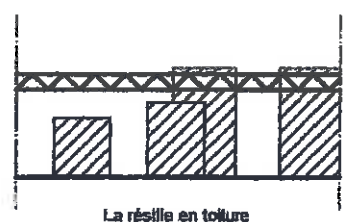
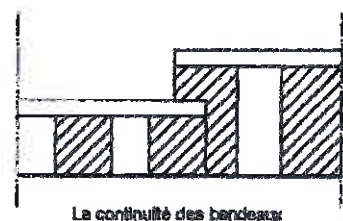
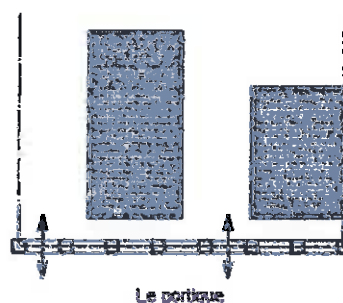
INTEGRATION DES ACCESSOIRES



Pas de fronton saillant



LIAISONS ARCHITECTURALES



RECOMMANDATIONS

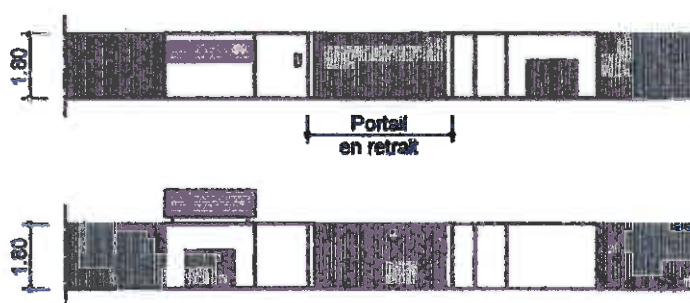
il est recommandé pour une bonne tenue architecturale de ne pas implanter les panneaux de signalétique d'entreprise et de publicité de marques sur les bâtiments (modifications successives possibles).

Aussi il est souhaitable d'implanter tous ces panneaux :

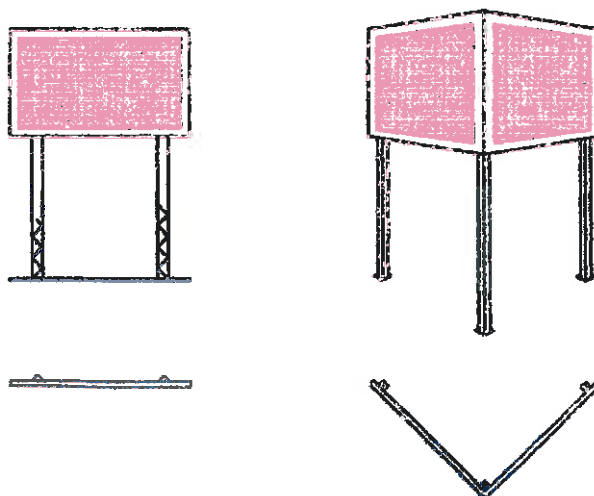
- soit au droit du portail d'entrée (sur le muret ou juste derrière celui-ci,
- soit sur une structure-mât, indépendante des bâtiments, implantée dans la parcelle).

En tout état de cause, tous les panneaux implantés sur les bâtiments ne pourront en aucun cas déborder des volumes construits. Leur localisation et leur géométrie devront être partie intégrante de la composition architecturale.

IMPLANTATION SUR LA CLOTURE D'ENTREE



IMPLANTATION SUR STRUCTURE INDEPENDANTE



L'intégration de dispositions améliorant la qualité environnementale d'un projet commence par des principes simples et sans incidence économique.

- 1) Prendre en compte des données climatiques du site, à travers l'orientation des bâtiments et la disposition des ouvertures pour optimiser la réception de l'énergie solaire, la protection contre les vents et la protection solaire en été y compris grâce à la végétation.
- 2) Implantation dans la parcelle : En distinguant bien les locaux ou bâtiments à usage de travail et d'activité nécessitant une ambiance chauffée - rafraîchie de ceux de stockage, l'orientation des façades devra être choisie en fonction des orientations favorables à la réception de la lumière et de l'énergie solaire, de même les entrées doivent être protégées des vents dominants.
- 3) Bâti : les bâtiments devront être équipés de protections solaires en façades sud, est et ouest pour tous les espaces d'activité. On pourra dans le même esprit étudier les solutions constructives comme les « solar-wall » permettant pour les surfaces de murs ou bardages orientés au sud bénéficier d'un maximum de récupération de l'énergie solaire pour le chauffage des locaux en hiver.
- 4) Eclairage extérieur : Privilégiées les sources lumineuses à très haute efficacité et faible consommation d'électricité : les LEDS. Tous les luminaires doivent avoir leur halo dirigé vers le soi pour réduire la pollution lumineuse. (nuît à la faune)
- 5) Coffrets EDF : Mettre en œuvre un coffret qui permette d'accueillir le 3^{ème} compteur nécessaire pour le raccordement d'une installation photovoltaïque.
- 6) Plantations: D'essences méditerranéennes, conformément à la palette fournie, les plantes et arbres de haute tige seront peu gourmands en eau et devront après reprise (deux ans généralement) ne plus nécessiter d'arrosage.

Vous devez vous rendre à un 'RENDEZ-VOUS' Développement Durable, au cours de la phase esquisse-APS de votre projet pour bénéficier de conseils pour l'amélioration – optimisation de leur projet. Ce rendez vous est complémentaire de celui d'examen de conformité de votre projet au cahier des charges architectural.

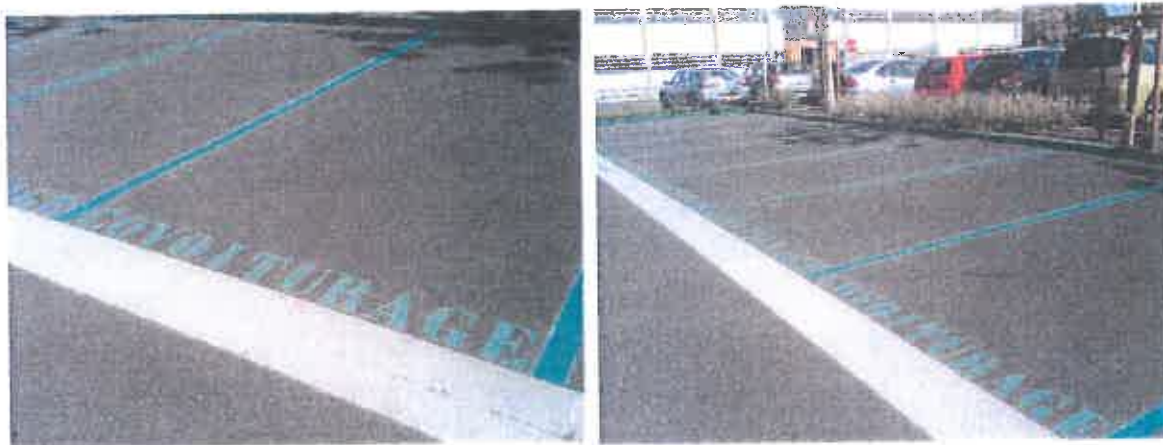
Le développement durable implique une réduction significative des dépenses d'énergie et notamment celles liées à la voiture particulière.

Mettre en place les moyens de faciliter les déplacements alternatifs, qui de plus permettent de dégager du 'POUVOIR d'ACHAT' sont l'une des responsabilités de l'entreprise.

Déplacements du personnel : Il est donc recommandé d'inciter aux nouvelles pratiques limitant l'usage de la voiture individuelle avec les moyens suivants :

- Le covoiturage en offrant des places de stationnement privilégiées, à ceux qui le pratiquent, et mesure d'accompagnement le cas échéant nécessaires, souplesse des horaires.
 - Créer un garage à vélo dans le cadre du projet de construction,
- Mettre à disposition des vélos pour les déplacements de proximité « Vélos d'entreprise pour déplacement dans le parc ».

EXEMPLE :



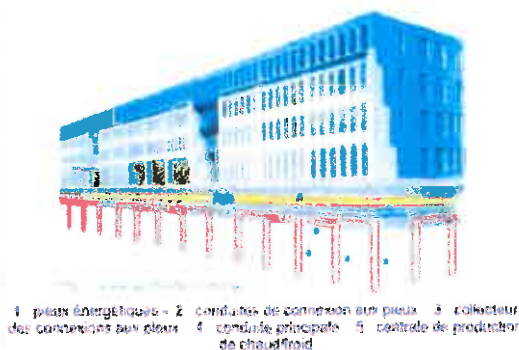
Exemple de signalétique au sol de places réservées au « COVOITURAGE »

Production d'énergie :

La réduction des consommations d'énergie pour les bâtiments, dans la région, implique une conception qui minimise les besoins en période estivale. L'isolation thermique est aussi bien efficace l'été que l'hiver, si l'orientation a été optimisée, que les protections solaires sont en place, c'est le choix du système de chauffage rafraîchissement qui est l'enjeu principal.

➤ **Solution préconisée : Pompe à chaleur géothermale :**

Les pompes à Chaleur sur sol ou eau (ou fondations par pieux intégrant des tubes pour l'échange de chaleur) sont les technologies permettant la plus faible consommation d'énergie pour le chauffage et le rafraîchissement avec des COP (coefficient de performance) supérieurs à 4, 5. C'est à dire que chaque kWh consommé produit l'équivalent de 4 à 5 kWh de chaleur ou de froid.



Le principe du pieu géothermal

Cette technique qui est assimilée à une énergie renouvelable est 40 % plus performante en moyenne que la pompe à chaleur aéraulique.

Le BOIS énergie :

Valorisation des ressources locales (bois énergie et produits issus de l'agriculture) : Pour tout bâtiment activité nécessitant une chaufferie dont la puissance est supérieure à 300 kW.




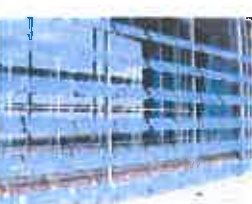


- Dans ce cas, l'option doit alors être étudiée, elle donnera de bons résultats au plan économique d'autant plus si le besoin de chaleur est régulier, constant sur une partie de l'année, voire de manière permanente (activité industrielle).



Schéma d'une grosse chaufferie Bois



Silo et trappe pour le remplissage du bois

<p>➤ Le solaire thermique : Si votre activité nécessite l'utilisation d'eau chaude toute l'année (exemple un hôtel ou activité de lavage, ...) le solaire thermique est « rentable » et permet d'économiser en Languedoc Roussillon jusqu'à 70 % de l'énergie nécessaire à sa production.</p> <p>Solution innovante : Le rafraîchissement solaire : Des panneaux le plus souvent « sous vide permettent de produire selon la saison et les besoins : chaud, froid eau chaude</p>	 <p>Panneaux solaires plans</p>	 <p>Tubes sous vide en toiture</p>
<p>Le solaire photovoltaïque : Tout bâtiment tertiaire peut être équipé de panneaux pour produire de l'électricité: toiture ou protections solaires sont les meilleures dispositions.</p> <p>➤ Si la surface de toiture est inférieure à 1500 m2 les panneaux standard en toiture sont ceux qui auront la productivité maximale.</p> <p>➤ Si vous possédez de grandes surfaces (supérieur à 1500 m2) les membranes d'étanchéité photovoltaïques sont une solution intéressante.</p> <p>NOTA : Les panneaux doivent être ventilés et ne doivent pas recevoir d'ombre</p>	 <p>Exemple d'ombrière de parking</p>	 <p>Exemple de protections solaires</p>
<p>➤ L'Eolien : L'énergie du vent est particulièrement présente dans la région avec un gisement important et dont la production généralement en phase avec les besoins.</p> <p>Contrairement au photovoltaïque la surface au sol nécessaire est faible et un certain nombre d'éoliennes « urbaines ont même été conçues pour être intégrées sur les toitures des bâtiments.</p>	 <p>Exemple de petite éolienne urbaine</p>	 <p>Eolienne innovante et silencieuse</p>

La gestion des eaux concerne deux principales actions, les économies d'eau de réseau et l'utilisation des eaux récupérées. Par ailleurs le cycle de l'eau et la responsabilité collective traduite dans la loi sur l'eau nous impose de minimiser l'imperméabilisation des sols et/ou à mettre en œuvre des solutions d'infiltration et de rétention des eaux d'orage.

Economies d'eau sur la parcelle :

- ↓ Appliquer la « Palette végétale » qui identifie les espèces méditerranéennes peu gourmandes en eau et faciles d'entretien adaptées au site. Prévoir seulement un arrosage pendant deux années (dites de reprise). C'est pourquoi il est essentiel de choisir des plantes robustes et parfaitement adaptées au climat.

Stationnement : Les surfaces de stationnement des véhicules légers peuvent être conséquents ; Dans ce cas il faut étudier une solution de surface « perméable » pour faciliter l'infiltration :

- Evergreen : très agréable à l'œil, rafraichissant en été mais nécessite entretien et arrosage

Revêtements perméables pour le stationnement : des solutions de pavage ou autres revêtements permettent l'infiltration



Exemple de parc de stationnement « evergreen » en Languedoc Roussillon



Exemple produit minéral pour espaces extérieurs

Economies d'eau potable :

Les principales mesures à mettre en œuvre de manière systématique sur tout projet :

- S'assurer que la pression de distribution est inférieure à 3 bars
- Utiliser un matériel hydro-économe pour les sanitaires.

La réflexion doit être menée pour chaque projet en fonction des activités exercées et des exigences fonctionnelles, lesquelles peuvent être déterminantes.

Pollutions de l'air et Nuisances olfactives :

Il faut être vigilant sur le positionnement et à l'orientation des ouvertures en fonction du vent dominant notamment :

- Pour les espaces et locaux de stockage des déchets,
- Pour les locaux cuisine restauration,
- Des entrées d'air vis à vis des stationnements notamment du fait des vents violents

A titre d'exemples, les solutions suivantes sont à appliquer :

- Les entrées doivent être abritées et ou munies de SAS,
- Prises d'air systématiquement dans les espaces non pollués en particulier par les véhicules
- Orientation des ouvertures de locaux déchets « sous le vent », ils doivent être en dépression.

Choix des Matériaux :

On préférera toujours des matériaux non-rétenteurs de pollution cachée (éviter les matériaux malsains) : Les matériaux aujourd'hui sont soumis à des règles et directives européennes qui ont éliminé nombre de matériaux émettant notamment des COV et du formaldéhyde ; Il convient cependant d'être vigilant sur la provenance des matériaux et sur leur marquage : CE à minima et on préférera les matériaux avec un label tels :



De même pour tout équipement ou produit à base de bois on exigera :

LES LABELS :
Un label FSC¹ ou PEFC²
qui garantit que les bois
viennent de forêts
gérées durablement



+ Des produits de traitement CTB P+ ou mieux

++ Des bois durables, sans aucun traitement type Douglas, Mélèze, ...
Ils grisent alors naturellement, mais aucun produit polluant n'est utilisé.

¹ Label FSC : Forest Stewardship Council pour les forêts d'Europe, d'Amérique du Nord et d'Asie,

² Label PEFC : Pan European Forest Certification Council, pour les forêts européennes – PAFC pour l'AFRIQUE

Les performances d'un « produit ou matériau », s'évaluent suivant son « cycle de vie » de manière à éviter les "fausses bonnes solutions environnementales" ne prenant en compte qu'une partie des nuisances. Par ce raisonnement "cycle de vie" sont pris en compte :

- L'énergie, les matières premières utilisées directement ou indirectement, (énergie grise du produit),
- les nuisances occasionnées, lors des phases d'extraction, de fabrication, de transport, de mise en œuvre, d'utilisation, de démolition.

Les choix des techniques constructives ou des matériaux résultent d'un compromis entre les critères suivants :

1) Les critères techniques habituels :

- performances,
- fonctionnalité,
- durabilité et facilité d'entretien,

2) Le critère coût :

- coût d'investissement
- coût d'entretien,
- coût de renouvellement (coût global)

3) Les critères environnementaux :

- économies d'énergie sur le cycle de vie,
- économie de matières premières, déchets induits,
- impact sur l'environnement et la santé.

La qualité environnementale et sanitaire des matériaux est traduite dans les documents suivants :

- Les FDES (base de donnée INIES),
- La fiche des données de sécurité (documents RTS),

A partir de toutes ces données, il est recommandé d'évaluer au moins pour les postes les plus significatifs : structure - gros œuvre, menuiseries et protections solaires, revêtements intérieurs, l'énergie grise ; En effet entre des choix plus écologiques et des matériaux « énergivores » l'énergie grise peut représenter entre 30 et 100 années de consommation d'un bâtiment.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Salamane, la politique de développement durable de la Communauté de Communes du Clermontais implique entre autres, pour les chantiers, l'application d'une démarche Environnementale impliquant des obligations en termes de minimisation des nuisances et pollutions notamment ici, liés au trafic. En l'absence de riverains proches, ce sont les ouvriers travaillant sur le chantier qui sont les premiers bénéficiaires de ces moindres nuisances.

Le chantier est le premier acte sur le terrain qui concrétise la réalisation des infrastructures, des équipements puis des bâtiments. C'est donc en réalisant un chantier à faibles nuisances que les futurs clients et usagers prendront la mesure des moyens mis en œuvre pour réduire les impacts sur l'environnement dès la construction des équipements de la ZAC de la Salamane.

La gestion des déchets de chantier est un enjeu environnemental essentiel pour le BTP, c'est pourquoi, comme pour tout chantier, cet aspect devra faire l'objet d'une rigueur particulière dans le respect absolu de la réglementation.

Rappel : les déchets de sont classés en trois catégories :

- Les Déchets Inertes (DI) (béton, terres,...).
- Les Déchets Non Dangereux (DND) (verre, matières plastiques, bois,...).
- Les Déchets Dangereux (DD) (Décret n°97- 517 du 15 mai 1997 : déchets dangereux), goudrons, solvants, ...

Pour une majorité d'entre eux, ces déchets sont non incinérables et non biodégradables. Ils nécessitent alors des circuits spécifiques de recyclage et de valorisation.

NOTA : Le chantier à faibles nuisances a également pour but d'améliorer les conditions de travail des ouvriers des entreprises à travers des choix permettant :

1. de réduire la pénibilité des tâches (poids à porter, protection vis-à-vis des intempéries, ...),
2. d'améliorer les conditions sanitaires (éliminer les produits toxiques)

Matériaux : Santé et environnement

Afin de préserver la santé des personnels et de limiter les impacts sur l'environnement physique, un certain nombre de produits sont classés « interdits ».

En dehors des produits déjà interdits par les réglementations successives (amiante, plomb, ...), il s'agit ici de proscrire l'usage de certains produits dont les conséquences sur l'environnement sont connues, le plus souvent pour leurs effets sur la santé des ouvriers (solvants puissants) et sur la pollution des eaux et des sols :

- Benzène
- Urée
- Acétone
- Polystyrène (matériaux pour les réservations)
- Matériaux super-chlorés (CPCV)
- Colles à bases d'urée-formol ou de tout produit émettant des formaldéhydes en fortes quantités (classe E1> 9mg/1 00g).

Vu les enjeux décrits ci-dessus, les entreprises s'engagent à :

1 - REDUCTION DES NUISANCES :

Nuisances acoustiques :

- Utiliser un matériel et des techniques les moins bruyant possible,
- Utilisation des banches : uniquement à clé de serrage et « débanchage » au moyen de maillets à tampon en caoutchouc
- Fournir des protections auditives, aux ouvriers travaillant sur le chantier.

Pollution des sols et des eaux :

- Ne déverser aucun produit liquide dans le sol, récupérer les laitances de ciment-béton (déchet inerte après prise),
- Un bac de rétention est requis pour tout produit toxique,
- Présence dans ce cas d'un Kit de dépollution sur le chantier.

Pollution de l'air et santé :

- Ne pas utiliser d'engins à moteur mal réglés émettant des poussières et polluants en quantité importante (PV de contrôle anti-pollution exigé),
- Respect d'une signalisation : circuit-chantier pour limiter les gênes sur les voiries du clermontais et minimiser les risques,
- Utiliser des protections pour toute manipulation de matériaux dangereux (protection sanitaire du personnel de chantier).

Eviter les gaspillages :

Un comptage des fluides et énergies est organisé sur le chantier et des relevés sont à effectuer chaque semaine, reportés sur un tableau de bord et vus en rendez-vous de chantier :

- Eau
- Energie - électricité

Propreté du chantier :

- Stocker proprement les matériaux et ranger le matériel quotidiennement.

Afin que les abords des chantiers soient propres il convient de mettre en place :

- Dispositifs pour décrotter les roues de camions
- Arrosage pour éviter ou limiter les poussières par temps sec

Un chantier propre est un gage de sécurité et de gain de temps

2 - GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets de chantier implique en amont une bonne conception pour limiter la quantité de déchets produits à la source : Un bâtiment tertiaire ou industriel, quand il fait largement appel à la préfabrication peut être réalisé avec pratiquement : Zéro déchet en dehors des emballages.

Par ailleurs il est indispensable de quantifier et de classifier les déchets afin d'optimiser leur stockage, leur évacuation et l'élimination pour favoriser le recyclage :

- Fournir une liste et une évaluation des déchets susceptibles d'être produits,
- Trier les déchets sur place au fur et à mesure et déposer les déchets à minima, selon les catégories suivantes (réglementation) :
 - Inertes
 - Emballages
 - DIB en mélange (Déchets industriels Banals)
 - Déchets dangereux (goudron, solvants, peintures, ...)

En plus on peut suivant les possibilités et les quantités avoir un tri complémentaire :

- Métaux

- Bois

- Cartons

- Palettes consignées.

• **Déchets du cantonnement :**

Trois types de conteneurs doivent permettre de trier les déchets :

- Déchets ménagers (restes de repas,...)

- Verre

- Papier (déchets des bureaux)

- Tous les déchets feront l'objet d'un suivi grâce à l'établissement des bordereaux de suivi des déchets à remettre au maître d'œuvre (ou OPC) mensuellement.

Les feux sont strictement interdits sur le chantier

3 - INFORMATION ET SENSIBILISATION (A voir si pertinent) :

- Se rendre aux réunions organisées par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre sur la démarche chantier à faibles nuisances,
- Transmettre à son personnel (et à ses éventuels sous-traitants) toutes consignes relatives à la prise en compte de l'environnement et notamment pour le tri des déchets.
- Participer aux actions d'information et de communication auprès des riverains sur la demande de la maîtrise d'ouvrage.

OPTION : Un bilan Carbone chantier pourra être mis en œuvre afin de mieux prendre en compte les transports et la provenance des matériaux de chantier.

NOTA : L'OPC, dans le cadre de sa mission, est chargé de la bonne application de la charte.

La charte « chantier à faibles nuisances » est applicable par l'ensemble des entreprises, titulaires ou sous-traitantes le cas échéant.

ENTREPRISE :

NOM et adresse :

Pour l'entreprise :