

Déclaration de Projet
valant mise en compatibilité du PLU de Sussargues
pour la création du parc d'activités économique
sur le site du stade Jules Rimet

DOSSIER DE CONCERTATION
au titre de l'article L.103-2 du code de
l'urbanisme

Partie II
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Pièce

E

REGLEMENT
DE LA ZONE AU2
(Additif au règlement)

PLU DE SUSSARGUES

Département de l'Hérault
Commune de Sussargues
Plan Local d'Urbanisme



4 bis - ADDITIF AU REGLEMENT ZONE AU2

Procédure	Approbation
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	24 juin 2013
1ère modification du PLU	29 Mars 2018
Mise en compatibilité (MEC) du PLU pour la création du PAE J. Rimet	En cours

NOTA : Le « chapitre III bis : zone AU2 » représente un additif au règlement du PLU dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du PAE J. Rimet.

CHAPITRE III bis : Zone AU2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU2 est une zone d'urbanisation future dédiée aux activités de l'économie productive, située au sud du village, de part et d'autre du stade Jules Rimet. Elle proposera une offre d'immobilier d'entreprise de qualité destinée principalement à accueillir des petites entreprises de rayonnement local. Elle correspond à une « polarité économique de proximité » à l'échelle métropolitaine.

La zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations générales de l'OAP (voir pièce n° 7 du PLU) et doivent être conformes avec les dispositions du présent règlement. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Pour rappel :

> Cette zone est concernée par les périmètres de protection rapprochés de Fontmagne Nord et Sud implantés à Castries — ainsi que par les périmètres de protection éloignés du forage des Garrigues Basses implanté à Sussargues, des forages des Candinières Est et Ouest situés à Castries et du forage Béranger Nord et Sud situé à Saint Genès des Mourgues. Dans ces périmètres s'appliquent des prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 08/10/2003, modifié le 17/09/2004, pour le forage de Fontmagne, l'arrêté préfectoral du 17/04/2002 pour le forage Candinières Est et Ouest, l'arrêté préfectoral du 08/10/2003 pour le forage Béranger Nord et Sud et par les rapports d'hydrogéologue pour le forage des Garrigues Basses. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ces documents (voir les servitudes d'utilité publique : AS1).

> En bordure de la RM54 classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 4 par arrêté préfectoral n°2007-01-1066 du 01 juin 2007, depuis l'entrée sud de la commune et la place du 14 Juillet au nord, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Le périmètre du secteur affecté par le bruit, qui correspond à une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie, et les textes cités sont présentés en annexe du PLU.

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

ARTICLE AU2 -1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les casses automobiles, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides et de déchets.

ARTICLE AU2 –2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions admises dans la zone sont autorisées à la double condition suivante :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement applicable à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

Sont également admises sous conditions supplémentaires :

- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher totale au sein d'un pôle de gardiennage mutualisé.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2 –3– ACCES VOIRIE

3.1. Desserte par les voies publiques et privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et (ou) à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

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

La desserte doit satisfaire aux exigences des services publics de secours et d'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers, de transports collectifs, de l'eau et de l'assainissement

Configuration et aménagement des accès :

Le ou les accès aménagé(s) sur la voie de desserte de l'opération projetée doit ou doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et notamment permettre, le cas échéant, l'intervention des services publics de secours et d'incendie.

Caractéristiques des voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination de l'opération projetée, et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des résidus ménagers et aux exigences de l'exploitation ou du fonctionnement des services publics à caractère industriel et commercial.

ARTICLE AU2-4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction destinée au logement des personnes (et) ou à abriter d'autres activités humaines : économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable.

Les opérations ou constructions groupées devront disposer d'un système de défense contre l'incendie suffisant à la protection des constructions et des populations attendues.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est envisagée dans le projet, doit faire préalablement l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonnée à un prétraitement et à l'établissement éventuel d'une convention de rejet.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement.

Eaux pluviales

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) sont doublement limités, d'une part au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation, et d'autre part au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Electricité – Télécommunications – Réseaux câblés et de communications électroniques

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, transformateurs, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent figurer sur les plans de masse des opérations, et être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis sur l'unité foncière.

ARTICLE AU2 –5– LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU2 –6– L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

ARTICLE AU2 –7– L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

ARTICLE AU2 –8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU2 –9– EMPRISE AU SOL

Définitions :

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (y compris les piscines, abris de jardin...), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise bâtie : l'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements". Sont incluses le bâtiment principal et les annexes. Sont notamment exclues les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméable.

Prescriptions :

- L'emprise au sol est non règlementée.
- L'emprise bâtie maximale est de 60% de l'unité foncière.

ARTICLE AU2 –10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus bas correspond au niveau du terrain aménagé pour la réalisation du projet sur la parcelle. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage dans le cas de toitures en pentes ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, sont exclues du calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés au mieux dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégrés à la construction et n'être pas visibles depuis le sol naturel.

Prescription :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE AU2 -11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

▪ *Aspect général des constructions et installations*

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 de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

▪ *Traitement des toitures et façades*

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

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

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

▪ *Clôtures donnant sur le domaine public et clôtures en limites séparatives*

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, bandes végétales,...).

Les clôtures non végétales sont constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...).

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

▪ *Enseignes*

Les enseignes et pré-enseignes en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction et s'inscrire en cohérence avec la composition des façades.

▪ ***Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements***

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

ARTICLE AU2 -12- STATIONNEMENT

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 250 m² de SDP.

Le calcul des places de stationnements nécessaire à l'opération sera arrondi à l'entier le plus proche.

ARTICLE AU2 -13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

▪ ***Plantations et arbres de haute tige***

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre de haute tige doit se situer à 3 m minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 m d'une surface incompatible avec le développement racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre.

Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

▪ ***Traitement paysager des aires de stationnement de surface***

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

13.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Au moins 25 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50% de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

Si tout ou partie des espaces perméables sont mis en commun entre plusieurs unités foncières ou à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'au moins 50% de ces espaces sont aménagés d'un seul tenant, ces exigences minimales sont portées à 20% de chaque unité foncière.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

La bande de recul de la construction doit être traitée de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU2 -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.