

Dispositions applicables à la zone 5NA

Caractère de la zone

Cette zone d'urbanisation future non équipée, est destinée à recevoir des activités de type industriel, artisanal et tertiaire sous condition de la réalisation des équipements de viabilité dans le cadre d'une opération d'aménagement préalable.

Adaptations mineures

Les règles définies pour chacun des articles de la zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La zone 5 NA :

- est située dans la zone de sismicité très faible 1a soumise à des règles particulières de construction parasismique pouvant être imposées aux équipements, bâtiments et installations.
- est concernée par la voie TGV qui est classée en voie bruyante de catégorie 1. En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit l'isolement acoustique requis dans les bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs et notamment ceux des voies terrestres de circulation. Dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure, les bâtiments d'habitation doivent donc comporter un système d'isolation acoustique.

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

ARTICLE 5NA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article 5NA2 ci-dessous.

Les eaux résiduelles des activités ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation. Celui-ci peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Eaux pluviales :

La collecte et la gestion des eaux pluviales nécessitent la mise en place de dispositifs de rétention in situ dont les aménagements et caractéristiques doivent permettre de limiter le débit de fuite vers un exutoire autorisé et conformément aux dispositions de la loi sur l'eau.

Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et faire l'objet d'un aménagement paysager.

Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doivent être réalisées au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.

Dans tous les cas, des prescriptions générales ou particulières peuvent être exigées de l'autorité compétente, à la charge exclusive du pétitionnaire, en considération du projet envisagé (articles 640 et 641 du Code Civil).

En fonction de l'importance du projet, les prescriptions peuvent être complétées par celles de la délégation inter services de l'eau du GARD (MISE), dans le cadre de l'application de l'article L.214-1 du Titre I du livre II du code de l'environnement (prescriptions relatives à la Loi sur l'eau de 2006).

Electricité – Téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5NA 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE 5NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de dessertes internes secondaires et tertiaires des opérations d'ensemble.

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment selon leur caractère, à usage privé ou public (contrôle, sécurité, tri sélectif, etc).

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la voie ferrée (TGV).

ARTICLE 5NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 5NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

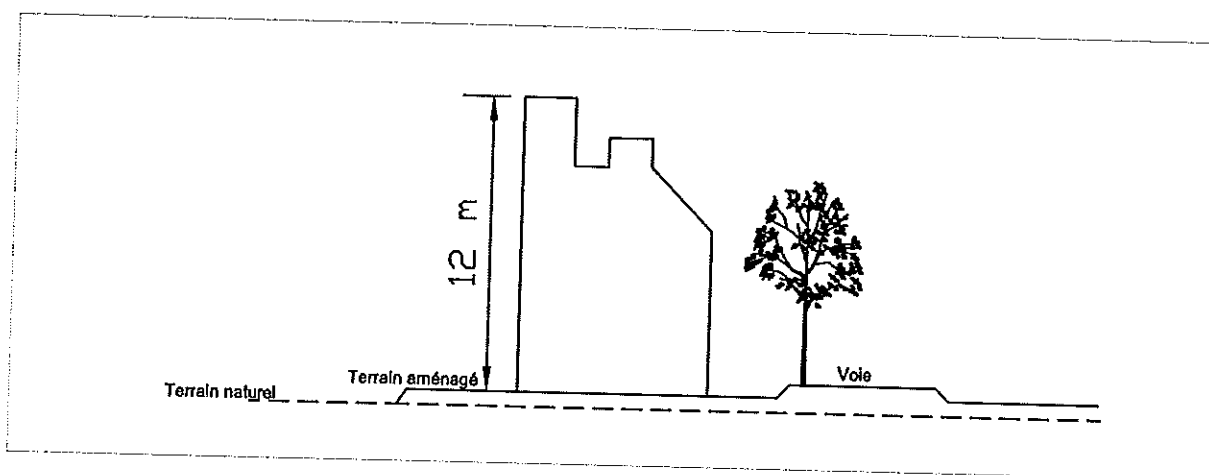
ARTICLE 5NA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 5NA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain après aménagement : elle est limitée à 12 m en tout point de la construction.

Cette hauteur ne s'applique pas pour les équipements techniques (ascenseurs, château d'eau, cheminée, colonne d'aération, réservoirs...).



ARTICLE 5NA 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les enseignes des entreprises devront être intégrées à la construction ou à la clôture et ne devront pas dépasser les acrotères ou les faitages.

La couleur des constructions devra être d'intégration.

Les clôtures devront être réalisées avec des grilles ou grillages de couleur neutre, dont la hauteur est limitée à 1,80 m. Des éléments de maçonnerie ou d'autres matières sont admis dans la mesure où ils sont limités au support du portail et l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux. Chaque fois que possible, les clôtures devront être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes et variées.

ARTICLE 5NA 12 – Stationnement

Le stationnement de caravane, bungalow et mobil home est interdit.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet, à raison de :

- pour les bureaux : 1 place pour 35 m² de surface hors œuvre nette de bureaux
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant.
- pour toutes les autres constructions : 1 place pour 3 emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée par le demandeur avec la fourniture d'une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement.

Il convient de prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

ARTICLE 5NA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de construction doivent être rigoureusement entretenues et plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences méditerranéenne au minimum pour 200 m² de terrain.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essences méditerranéenne pour 3 places de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal d'essences méditerranéennes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 5NA 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Le COS est limité à 0,70.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Article UC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant