



COMMUNE DE GRAVESON

Pôle intercommunal d'activités économiques du SAGNON

REGLEMENT

Janvier 2010

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAEZ

La zone NAEZ est une zone à destination principale d'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services industriels ou d'activités logistiques et de services.

Le site de la ZAC du SAGNON est en zone inondable de la Durance par rupture ou débordement des digues. Il fait ainsi l'objet de l'arrêté préfectoral 27-2008-PC du 9 janvier 2009 portant des prescriptions complémentaires et modifiant l'autorisation au titre de l'article L. 514-3 du code de l'environnement concernant l'aménagement de la ZAC.

A ce titre, et pour tenir compte du risque d'inondation, l'implantation des constructions doit respecter des dispositions constructives portant en particulier sur le calage des planchers bas et l'emprise maximale soustraite de l'expansion de la crue.

ARTICLE NAEZ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations susceptibles de créer des nuisances ou des dangers, incompatibles avec l'environnement,
- les constructions à usage d'habitation,
- les commerces non liés à l'activité de la zone,
- les campings et caravanings,
- les baraquements de type précaire, démontables et transportables, sauf pour les besoins des travaux de construction,
- les bâtiments à usage agricole
- les dépôts de toutes natures, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et les décharges de toute nature,
- les hôtels et restaurants
- les activités commerciales hormis celles désignées à l'article 2

ARTICLE NAEZ 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Les constructions d'habitation liées à la surveillance et le gardiennage de l'activité sont autorisées sous réserve d'être intégrées au bâtiment principal, dans la limite de 50m² de SHON.

Les activités commerciales sont autorisées dès lors qu'elles constituent l'accessoire d'une activité compatible avec le caractère de la zone et (ou) qu'elles ne génèrent pas une fréquentation par la clientèle qui serait incompatible avec la capacité de la zone (exemple : une activité de commerces alimentaires).

ARTICLE NAEZ 3- ACCES ET VOIRIES

Les constructions et installations seront desservies par des voies publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voir judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Un seul accès sera autorisé pour les lots d'une surface inférieure à 5 000 m². Pour les lots d'une surface supérieure à 5 000 m², les lots ayant 2 façades sur la voirie publique et les activités possédant une surface commerciale, un deuxième accès pourra être autorisé.

Un deuxième accès sera également autorisé si une réglementation particulière en termes de sécurité l'exige.

Les entrées de chaque parcelle devront être implantées avec un retrait suffisant (minimum 5 m) par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

Pour les lots dont l'accès enjambe une noue, la continuité de l'écoulement ne devra pas être perturbé ni la capacité diminuée.

Les accès directs sur la RD 570n sont interdits.

L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre et recevoir un traitement paysager.

Les espaces de stationnement à l'intérieur des parcelles sont autorisés dans les espaces libres de toute construction indiquée sur le document graphique.

Rampes d'accès aux bâtiments

Les bâtiments sont implantés sur des surfaces remblayées pour se prémunir du risque inondation. Les rampes d'accès pour les accès et livraisons seront limitées au strict minimum et la pente ne pourra excéder 10%. Les rampes seront tant que possible contigües aux bâtiments et ne présenteront pas d'entraves supplémentaires aux écoulements des eaux. Elles ne pourront notamment pas s'implanter sur les couloirs de ruissellement définis par les limites des zones non aedificandi indiquée sur le document graphique.

ARTICLE NAEZ 4 - EAU ET ASSAINISSEMENT (EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES)

1. Eau :

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doit être alimenté en eau potable par le réseau public.

2. Assainissement

Toutes eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions en vigueur.

Les dispositifs seront raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement (eaux usées) et d'assainissement pluvial.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

A cet effet, chaque installation devra être équipée :

- d'un réseau séparatif (séparation des effluents industriels)
- d'un prétraitement de façon à rendre les effluents rejetés biodégradables et physiques comme le dessablage, déshuilage, tamisage...
- d'une épuration conformément aux dispositions en vigueur (code de la santé publique).

Le branchement sur le réseau public devra se faire par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de pré-traitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

3. eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les eaux pluviales de chaque unité foncière privée seront stockées sur place suivant un volume de rétention correspondant à une pluie décennale, soit 1000m³/ha imperméabilisé.

Les eaux pluviales pourront être retenues de diverses manières :

- toitures végétalisées assurant également la rétention des eaux de pluie
- bassins aériens : leur aménagement se fera selon un modelé de terrain adoucis. Les pentes et la profondeur du bassin devront permettre d'éviter la pose d'une clôture, et laisser accessible l'espace. La bâche plastique d'imperméabilisation du bassin sera recouverte d'une couche de terre afin de permettre des plantations d'accompagnement. A minima, le bassin sera traité en prairie fleurie. L'aménagement des bassins sera réfléchi avec les terrassements liés à l'exhaussement des surfaces bâties.

De manière générale, l'aménagement des systèmes de rétention suivra les prescriptions de l'annexe 1 du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

Les espaces libres de toute construction indiqués au document graphique (zones non aedificandi) pourront accueillir les systèmes de rétention.

Le déversement des eaux usées dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales est interdit.

ARTICLE NAEZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le site de la ZAC du SAGNON est en zone inondable de la Durance par rupture ou débordement des digues. L'arrêté préfectoral 27-2008-PC du 9 janvier 2009 détermine les côtes minimales d'implantations des planchers du RDC des bâtiments. Aucun sous sol n'est admis.

Quatre hauteurs d'exhaussements sur la ZAC ont été déterminées suivant les secteurs :

Secteur 1	18.65m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.90 à 1,45 m]
Secteur 2	18.45m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.80 à 1.45m]
Secteur 3	18.00m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.50m à 1.10m]
Secteur 4	17.80m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.80m à 1.30m]

Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques du POS.

* un relevé topographique au niveau de la parcelle à l'étude est nécessaire pour déterminer précisément la hauteur des exhaussements à réaliser pour recevoir les constructions

Seules les surfaces bâties, accès au bâtiment et rampes pour les personnes à mobilité réduite, feront l'objet de remblaiement.

La surface totale des exhaussements sur l'ensemble de la zone ne peut dépasser 125000 m² y compris les rampes d'accès; Pour une unité foncière, la surface d'exhaussement ne pourra donc dépasser 30 à 50 % de la surface de la parcelle: cette capacité sera dans chaque cas déterminée en lien avec l'aménageur selon l'activité et la surface de la parcelle vendue. Les surfaces bâties en remblai ne doivent en aucun cas présenter un obstacle au passage d'une éventuelle crue. A ce titre des espaces libres de toute construction (zones non aedificandi) ont été matérialisées sur le document graphique, interdisant toutes constructions. L'aménagement d'aires de stationnement et de manœuvre ou de bassins de rétention des eaux pluviales est néanmoins autorisé dans ces espaces.

L'implantation de ces zones non aedificandi pourra être déplacée à l'Est ou à l'Ouest par rapport à l'axe d'implantation porté sur le document graphique sous réserve toutefois de maintenir leur linéarité, sans cassure, sur tout leur long.

ARTICLE NAEZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Le long de la Route départementale n° 570n, les bâtiments à construire dans les lots intégralement situés dans une bande large de 80 mètres à partir de l'axe de cette Route, seront implantés à l'alignement imposé sur le document graphique du POS (25m de l'axe de la voie).

A défaut d'indication sur le document graphique, pour les autres voies, le recul minimum des constructions est fixé à 6m de la limite de chaussée. Ce recul pourra permettre de réaliser les terrassements nécessaires pour atteindre la côte de l'exhaussement du bâti ; cet espace de transition fera alors l'objet d'un traitement paysagé.

ARTICLE NAEZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées:

- soit en limite séparative afin de permettre l'optimisation de l'occupation de la parcelle sous condition de prévoir toutes les précautions contre le risque incendie pour les constructions mitoyennes (mur pare-feu). Le projet devra être en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin
L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives.
- soit en retrait : les constructions seront alors implantées à une distance minimum de 5 m.

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

Pour une même propriété, une seule surface homogène et continue d'exhaussement constructible est tolérée. Les bâtiments seront construits de préférence en ordre continu à l'intérieur des lots.

ARTICLE NAEZ 9 – EMPRISE AU SOL

En aucun cas la surface soustraite au champ d'expansion des crues de la Durance ne pourra excéder 125 000 m² sur la totalité de la zone.

L'emprise au sol des bâtiments est ainsi fixée entre 30 et 50% de la surface de la parcelle selon l'activité et la taille de la parcelle. Les rampes et accès aux constructions sont compris dans le calcul de l'emprise. L'emprise des constructions est située à l'intérieur des surfaces dont l'exhaussement est autorisé, elle est au plus égale à la surface d'exhaussement.

Les constructions ou installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement...) d'une surface inférieure à 20m² ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE NAEZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur mesurée à partir de la côte du terrain naturel en tout point du bâtiment ne pourra excéder 15 m accessoires compris (capteurs solaires, éoliennes...).

Le long de la Route départementale n° 570n, la hauteur des bâtiments, implantés dans une bande large de 35 mètres à partir de l'axe médian de cette Route, ne pourra pas excéder 12 mètres à partir de la côte du terrain naturel accessoires compris (capteurs solaires, éoliennes...).

ARTICLE NAEZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Bâtiment

La couleur des façades des bâtiments est limitée aux teintes moyennes ou sombres définies en fonction des matériaux utilisés, afin de ne pas rendre le bâtiment réfléchissant. La couleur des menuiseries devra également être en harmonie avec le bâtiment (pas de teinte claire).

Les escaliers extérieurs sont interdits, à l'exception de ceux qui permettent d'accéder aux plateformes constructibles depuis le terrain naturel.

Les climatiseurs sont interdits à l'extérieur des bâtiments.

Toiture

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les pentes des toitures seront au maximum de 10%.

Toutefois, les pentes des toitures pourront excéder les 10% si celles-ci sont le support de capteur solaire.

En cas de couverture bac acier, la couleur sera en harmonie avec le bâtiment en évitant les teintes claires.

Les installations solaires et éoliennes sont autorisées. Leur implantation sur les bâtiments sera définie afin d'être intégrée à l'architecture du bâtiment.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

La clôture sera à maille large (15 à 20 cm). La couleur de la clôture évitera toutes les teintes vives, et préférera des couleurs neutres (brun, gris...)

La clôture sera doublée d'une haie vive d'essence locale.

Les clôtures pleines sans grillage ne sont pas autorisées pour ne pas créer d'obstacles aux écoulements lors d'une inondation.

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégré au mur bahut de la clôture regroupera l'ensemble des coffrets et conteneurs à ordures.

Les bâtiments possédants une limite le long de la RD 570n apporteront un soin particulier au traitement de cette partie de la clôture en conservant une unité sur le traitement et sur le caractère naturel de ces espaces. Le dessin des clôtures devra suivre les prescriptions du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

De manière générale, l'aménagement des clôtures suivra les prescriptions de l'annexe 1 du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

Les enseignes

Les enseignes sont autorisées :

- sur le mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète
La dimension maximale autorisée est de 0.5m de hauteur par 1m de large
- sur la façade en se limitant à la raison sociale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive

La dimension maximale autorisée est de 2m de hauteur par 10m de large pouvant atteindre au maximum 3,50 m de hauteur par 14,50 m de large pour les façades de plus 3 000 m²

Les enseignes sont interdites sur la toiture.

Elles ne peuvent en aucun cas dépasser le toit de la construction.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Bâtiments le long de la RD 570n, implantés dans les lots intégralement situés dans une bande large de 80 mètres à partir de l'axe de cette Route

Les bâtiments implantés le long de la RD 570n font l'objet d'une attention architecturale particulière pour assurer une vitrine qualitative à la zone d'activités économiques. Une cohérence d'ensemble sera recherchée : chaque nouveau projet devra s'insérer dans l'environnement bâti existant.

A ce titre :

La volumétrie des constructions devra être aussi sobre que possible, en limitant les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels et d'intégration du bâtiment en fonction de la taille du lot.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction (hors toiture) est limité à 3.

L'orientation principale de la construction devra être parallèle à la RD 570n.

La longueur maximale autorisée pour une façade de bâtiment sans décroché, est de 50m.

La bande de 5 m entre la limite parcellaire et la marge de recul imposée au document graphique sera aménagée en zone verte paysagée (voir cahier des charges de cession des terrains).

ARTICLE NAEZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le calcul des surfaces réservées pour le stationnement est fixé comme suit, en fonction de la surface hors œuvre nette :

- activités logistiques : 1 place pour 200 m²
- Industrie, entrepôts et artisanat : 1 place pour 100 m².
- Bureaux et services : 1 place pour 40 m².
- Commerces : 1 place pour 25m²
-

Le stationnement deux roues est obligatoire. Celui-ci possèdera une couverture appropriée dessinée en accompagnement du bâtiment. On prévoira une place deux roues pour 5 places de voiture.

Les surfaces affectées à la circulation et au stationnement des véhicules seront limitées aux seules contraintes de fonctionnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols et réduire l'impact visuel de ce type de surfaces.

Les surfaces aménagées non circulées emploieront des revêtements perméables.

ARTICLE NAEZ 13 – ESPACES VERTS

Dans toute la mesure des possibilités techniques, compte-tenu du sol et du sous-sol de la zone :

1. Les plans masses s'efforceront de préserver la végétation existante, et notamment les haies de cyprès existantes et figurant sur le document graphique.
Dans le cas où cette préservation serait trop contraignante, des mesures compensatrices (replantations et créations de nouveaux alignements) respectant le parti d'aménagement paysager général de la ZAC devront être obligatoirement proposées et réalisées.
2. Les espaces verts seront de pleine terre et devront représenter sur chaque parcelle au moins 15 % de la surface totale (hors espaces circulés et espaces de stationnement).
3. Les essences choisies devront être adaptées au climat local.
4. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal (type prairie) ou des plantations.
5. En sus des espaces verts définis au point 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres (un arbre pour 4 places).

ARTICLE NAEZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas limité.

Pour ce qui concerne les constructions à usage de gardiennage et de surveillance, la SHON est limitée à 50m².



COMMUNE DE GRAVESON

Pôle intercommunal d'activités économiques du SAGNON

REGLEMENT

Janvier 2010

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAEZ

La zone NAEZ est une zone à destination principale d'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services industriels ou d'activités logistiques et de services.

Le site de la ZAC du SAGNON est en zone inondable de la Durance par rupture ou débordement des digues. Il fait ainsi l'objet de l'arrêté préfectoral 27-2008-PC du 9 janvier 2009 portant des prescriptions complémentaires et modifiant l'autorisation au titre de l'article L. 514-3 du code de l'environnement concernant l'aménagement de la ZAC.

A ce titre, et pour tenir compte du risque d'inondation, l'implantation des constructions doit respecter des dispositions constructives portant en particulier sur le calage des planchers bas et l'emprise maximale soustraite de l'expansion de la crue.

ARTICLE NAEZ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations susceptibles de créer des nuisances ou des dangers, incompatibles avec l'environnement,
- les constructions à usage d'habitation,
- les commerces non liés à l'activité de la zone,
- les campings et caravanings,
- les baraquements de type précaire, démontables et transportables, sauf pour les besoins des travaux de construction,
- les bâtiments à usage agricole
- les dépôts de toutes natures, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et les décharges de toute nature,
- les hôtels et restaurants
- les activités commerciales hormis celles désignées à l'article 2

ARTICLE NAEZ 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Les constructions d'habitation liées à la surveillance et le gardiennage de l'activité sont autorisées sous réserve d'être intégrées au bâtiment principal, dans la limite de 50m² de SHON.

Les activités commerciales sont autorisées dès lors qu'elles constituent l'accessoire d'une activité compatible avec le caractère de la zone et (ou) qu'elles ne génèrent pas une fréquentation par la clientèle qui serait incompatible avec la capacité de la zone (exemple : une activité de commerces alimentaires).

ARTICLE NAEZ 3- ACCES ET VOIRIES

Les constructions et installations seront desservies par des voies publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voir judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Un seul accès sera autorisé pour les lots d'une surface inférieure à 5 000 m². Pour les lots d'une surface supérieure à 5 000 m², les lots ayant 2 façades sur la voirie publique et les activités possédant une surface commerciale, un deuxième accès pourra être autorisé.

Un deuxième accès sera également autorisé si une réglementation particulière en termes de sécurité l'exige.

Les entrées de chaque parcelle devront être implantées avec un retrait suffisant (minimum 5 m) par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

Pour les lots dont l'accès enjambe une noue, la continuité de l'écoulement ne devra pas être perturbé ni la capacité diminuée.

Les accès directs sur la RD 570n sont interdits.

L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre et recevoir un traitement paysager.

Les espaces de stationnement à l'intérieur des parcelles sont autorisés dans les espaces libres de toute construction indiquée sur le document graphique.

Rampes d'accès aux bâtiments

Les bâtiments sont implantés sur des surfaces remblayées pour se prémunir du risque inondation. Les rampes d'accès pour les accès et livraisons seront limitées au strict minimum et la pente ne pourra excéder 10%. Les rampes seront tant que possible contigües aux bâtiments et ne présenteront pas d'entraves supplémentaires aux écoulements des eaux. Elles ne pourront notamment pas s'implanter sur les couloirs de ruissellement définis par les limites des zones non aedificandi indiquée sur le document graphique.

ARTICLE NAEZ 4 - EAU ET ASSAINISSEMENT (EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES)

1. Eau :

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doit être alimenté en eau potable par le réseau public.

2. Assainissement

Toutes eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions en vigueur.

Les dispositifs seront raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement (eaux usées) et d'assainissement pluvial.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

A cet effet, chaque installation devra être équipée :

- d'un réseau séparatif (séparation des effluents industriels)
- d'un prétraitement de façon à rendre les effluents rejetés biodégradables et physiques comme le dessablage, déshuilage, tamisage...
- d'une épuration conformément aux dispositions en vigueur (code de la santé publique).

Le branchement sur le réseau public devra se faire par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de pré-traitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

3. eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les eaux pluviales de chaque unité foncière privée seront stockées sur place suivant un volume de rétention correspondant à une pluie décennale, soit 1000m³/ha imperméabilisé.

Les eaux pluviales pourront être retenues de diverses manières :

- toitures végétalisées assurant également la rétention des eaux de pluie
- bassins aériens : leur aménagement se fera selon un modelé de terrain adoucis. Les pentes et la profondeur du bassin devront permettre d'éviter la pose d'une clôture, et laisser accessible l'espace. La bâche plastique d'imperméabilisation du bassin sera recouverte d'une couche de terre afin de permettre des plantations d'accompagnement. A minima, le bassin sera traité en prairie fleurie. L'aménagement des bassins sera réfléchi avec les terrassements liés à l'exhaussement des surfaces bâties.

De manière générale, l'aménagement des systèmes de rétention suivra les prescriptions de l'annexe 1 du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

Les espaces libres de toute construction indiqués au document graphique (zones non aedificandi) pourront accueillir les systèmes de rétention.

Le déversement des eaux usées dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales est interdit.

ARTICLE NAEZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le site de la ZAC du SAGNON est en zone inondable de la Durance par rupture ou débordement des digues. L'arrêté préfectoral 27-2008-PC du 9 janvier 2009 détermine les côtes minimales d'implantations des planchers du RDC des bâtiments. Aucun sous sol n'est admis.

Quatre hauteurs d'exhaussements sur la ZAC ont été déterminées suivant les secteurs :

Secteur 1	18.65m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.90 à 1,45 m]
Secteur 2	18.45m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.80 à 1.45m]
Secteur 3	18.00m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.50m à 1.10m]
Secteur 4	17.80m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.80m à 1.30m]

Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques du POS.

* un relevé topographique au niveau de la parcelle à l'étude est nécessaire pour déterminer précisément la hauteur des exhaussements à réaliser pour recevoir les constructions

Seules les surfaces bâties, accès au bâtiment et rampes pour les personnes à mobilité réduite, feront l'objet de remblaiement.

La surface totale des exhaussements sur l'ensemble de la zone ne peut dépasser 125000 m² y compris les rampes d'accès; Pour une unité foncière, la surface d'exhaussement ne pourra donc dépasser 30 à 50 % de la surface de la parcelle: cette capacité sera dans chaque cas déterminée en lien avec l'aménageur selon l'activité et la surface de la parcelle vendue. Les surfaces bâties en remblai ne doivent en aucun cas présenter un obstacle au passage d'une éventuelle crue. A ce titre des espaces libres de toute construction (zones non aedificandi) ont été matérialisées sur le document graphique, interdisant toutes constructions. L'aménagement d'aires de stationnement et de manœuvre ou de bassins de rétention des eaux pluviales est néanmoins autorisé dans ces espaces.

L'implantation de ces zones non aedificandi pourra être déplacée à l'Est ou à l'Ouest par rapport à l'axe d'implantation porté sur le document graphique sous réserve toutefois de maintenir leur linéarité, sans cassure, sur tout leur long.

ARTICLE NAEZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Le long de la Route départementale n° 570n, les bâtiments à construire dans les lots intégralement situés dans une bande large de 80 mètres à partir de l'axe de cette Route, seront implantés à l'alignement imposé sur le document graphique du POS (25m de l'axe de la voie).

A défaut d'indication sur le document graphique, pour les autres voies, le recul minimum des constructions est fixé à 6m de la limite de chaussée. Ce recul pourra permettre de réaliser les terrassements nécessaires pour atteindre la côte de l'exhaussement du bâti ; cet espace de transition fera alors l'objet d'un traitement paysagé.

ARTICLE NAEZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées:

- soit en limite séparative afin de permettre l'optimisation de l'occupation de la parcelle sous condition de prévoir toutes les précautions contre le risque incendie pour les constructions mitoyennes (mur pare-feu). Le projet devra être en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin
L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives.
- soit en retrait : les constructions seront alors implantées à une distance minimum de 5 m.

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

Pour une même propriété, une seule surface homogène et continue d'exhaussement constructible est tolérée. Les bâtiments seront construits de préférence en ordre continu à l'intérieur des lots.

ARTICLE NAEZ 9 – EMPRISE AU SOL

En aucun cas la surface soustraite au champ d'expansion des crues de la Durance ne pourra excéder 125 000 m² sur la totalité de la zone.

L'emprise au sol des bâtiments est ainsi fixée entre 30 et 50% de la surface de la parcelle selon l'activité et la taille de la parcelle. Les rampes et accès aux constructions sont compris dans le calcul de l'emprise. L'emprise des constructions est située à l'intérieur des surfaces dont l'exhaussement est autorisé, elle est au plus égale à la surface d'exhaussement.

Les constructions ou installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement...) d'une surface inférieure à 20m² ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE NAEZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur mesurée à partir de la côte du terrain naturel en tout point du bâtiment ne pourra excéder 15 m accessoires compris (capteurs solaires, éoliennes...).

Le long de la Route départementale n° 570n, la hauteur des bâtiments, implantés dans une bande large de 35 mètres à partir de l'axe médian de cette Route, ne pourra pas excéder 12 mètres à partir de la côte du terrain naturel accessoires compris (capteurs solaires, éoliennes...).

ARTICLE NAEZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Bâtiment

La couleur des façades des bâtiments est limitée aux teintes moyennes ou sombres définies en fonction des matériaux utilisés, afin de ne pas rendre le bâtiment réfléchissant. La couleur des menuiseries devra également être en harmonie avec le bâtiment (pas de teinte claire).

Les escaliers extérieurs sont interdits, à l'exception de ceux qui permettent d'accéder aux plateformes constructibles depuis le terrain naturel.

Les climatiseurs sont interdits à l'extérieur des bâtiments.

Toiture

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les pentes des toitures seront au maximum de 10%.

Toutefois, les pentes des toitures pourront excéder les 10% si celles-ci sont le support de capteur solaire.

En cas de couverture bac acier, la couleur sera en harmonie avec le bâtiment en évitant les teintes claires.

Les installations solaires et éoliennes sont autorisées. Leur implantation sur les bâtiments sera définie afin d'être intégrée à l'architecture du bâtiment.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

La clôture sera à maille large (15 à 20 cm). La couleur de la clôture évitera toutes les teintes vives, et préférera des couleurs neutres (brun, gris...)

La clôture sera doublée d'une haie vive d'essence locale.

Les clôtures pleines sans grillage ne sont pas autorisées pour ne pas créer d'obstacles aux écoulements lors d'une inondation.

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégré au mur bahut de la clôture regroupera l'ensemble des coffrets et conteneurs à ordures.

Les bâtiments possédants une limite le long de la RD 570n apporteront un soin particulier au traitement de cette partie de la clôture en conservant une unité sur le traitement et sur le caractère naturel de ces espaces. Le dessin des clôtures devra suivre les prescriptions du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

De manière générale, l'aménagement des clôtures suivra les prescriptions de l'annexe 1 du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

Les enseignes

Les enseignes sont autorisées :

- sur le mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète
La dimension maximale autorisée est de 0.5m de hauteur par 1m de large
- sur la façade en se limitant à la raison sociale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive

La dimension maximale autorisée est de 2m de hauteur par 10m de large pouvant atteindre au maximum 3,50 m de hauteur par 14,50 m de large pour les façades de plus 3 000 m²

Les enseignes sont interdites sur la toiture.

Elles ne peuvent en aucun cas dépasser le toit de la construction.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Bâtiments le long de la RD 570n, implantés dans les lots intégralement situés dans une bande large de 80 mètres à partir de l'axe de cette Route

Les bâtiments implantés le long de la RD 570n font l'objet d'une attention architecturale particulière pour assurer une vitrine qualitative à la zone d'activités économiques. Une cohérence d'ensemble sera recherchée : chaque nouveau projet devra s'insérer dans l'environnement bâti existant.

A ce titre :

La volumétrie des constructions devra être aussi sobre que possible, en limitant les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels et d'intégration du bâtiment en fonction de la taille du lot.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction (hors toiture) est limité à 3.

L'orientation principale de la construction devra être parallèle à la RD 570n.

La longueur maximale autorisée pour une façade de bâtiment sans décroché, est de 50m.

La bande de 5 m entre la limite parcellaire et la marge de recul imposée au document graphique sera aménagée en zone verte paysagée (voir cahier des charges de cession des terrains).

ARTICLE NAEZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le calcul des surfaces réservées pour le stationnement est fixé comme suit, en fonction de la surface hors œuvre nette :

- activités logistiques : 1 place pour 200 m²
- Industrie, entrepôts et artisanat : 1 place pour 100 m².
- Bureaux et services : 1 place pour 40 m².
- Commerces : 1 place pour 25m²
-

Le stationnement deux roues est obligatoire. Celui-ci possèdera une couverture appropriée dessinée en accompagnement du bâtiment. On prévoira une place deux roues pour 5 places de voiture.

Les surfaces affectées à la circulation et au stationnement des véhicules seront limitées aux seules contraintes de fonctionnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols et réduire l'impact visuel de ce type de surfaces.

Les surfaces aménagées non circulées emploieront des revêtements perméables.

ARTICLE NAEZ 13 – ESPACES VERTS

Dans toute la mesure des possibilités techniques, compte-tenu du sol et du sous-sol de la zone :

1. Les plans masses s'efforceront de préserver la végétation existante, et notamment les haies de cyprès existantes et figurant sur le document graphique.
Dans le cas où cette préservation serait trop contraignante, des mesures compensatrices (replantations et créations de nouveaux alignements) respectant le parti d'aménagement paysager général de la ZAC devront être obligatoirement proposées et réalisées.
2. Les espaces verts seront de pleine terre et devront représenter sur chaque parcelle au moins 15 % de la surface totale (hors espaces circulés et espaces de stationnement).
3. Les essences choisies devront être adaptées au climat local.
4. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal (type prairie) ou des plantations.
5. En sus des espaces verts définis au point 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres (un arbre pour 4 places).

ARTICLE NAEZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas limité.

Pour ce qui concerne les constructions à usage de gardiennage et de surveillance, la SHON est limitée à 50m².



COMMUNE DE GRAVESON

Pôle intercommunal d'activités économiques du SAGNON

REGLEMENT

Janvier 2010

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAEZ

La zone NAEZ est une zone à destination principale d'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services industriels ou d'activités logistiques et de services.

Le site de la ZAC du SAGNON est en zone inondable de la Durance par rupture ou débordement des digues. Il fait ainsi l'objet de l'arrêté préfectoral 27-2008-PC du 9 janvier 2009 portant des prescriptions complémentaires et modifiant l'autorisation au titre de l'article L. 514-3 du code de l'environnement concernant l'aménagement de la ZAC.

A ce titre, et pour tenir compte du risque d'inondation, l'implantation des constructions doit respecter des dispositions constructives portant en particulier sur le calage des planchers bas et l'emprise maximale soustraite de l'expansion de la crue.

ARTICLE NAEZ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations susceptibles de créer des nuisances ou des dangers, incompatibles avec l'environnement,
- les constructions à usage d'habitation,
- les commerces non liés à l'activité de la zone,
- les campings et caravanings,
- les baraquements de type précaire, démontables et transportables, sauf pour les besoins des travaux de construction,
- les bâtiments à usage agricole
- les dépôts de toutes natures, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et les décharges de toute nature,
- les hôtels et restaurants
- les activités commerciales hormis celles désignées à l'article 2

ARTICLE NAEZ 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Les constructions d'habitation liées à la surveillance et le gardiennage de l'activité sont autorisées sous réserve d'être intégrées au bâtiment principal, dans la limite de 50m² de SHON.

Les activités commerciales sont autorisées dès lors qu'elles constituent l'accessoire d'une activité compatible avec le caractère de la zone et (ou) qu'elles ne génèrent pas une fréquentation par la clientèle qui serait incompatible avec la capacité de la zone (exemple : une activité de commerces alimentaires).

ARTICLE NAEZ 3- ACCES ET VOIRIES

Les constructions et installations seront desservies par des voies publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, une attestation notariale ou par voir judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Un seul accès sera autorisé pour les lots d'une surface inférieure à 5 000 m². Pour les lots d'une surface supérieure à 5 000 m², les lots ayant 2 façades sur la voirie publique et les activités possédant une surface commerciale, un deuxième accès pourra être autorisé.

Un deuxième accès sera également autorisé si une réglementation particulière en termes de sécurité l'exige.

Les entrées de chaque parcelle devront être implantées avec un retrait suffisant (minimum 5 m) par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

Pour les lots dont l'accès enjambe une noue, la continuité de l'écoulement ne devra pas être perturbé ni la capacité diminuée.

Les accès directs sur la RD 570n sont interdits.

L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre et recevoir un traitement paysager.

Les espaces de stationnement à l'intérieur des parcelles sont autorisés dans les espaces libres de toute construction indiquée sur le document graphique.

Rampes d'accès aux bâtiments

Les bâtiments sont implantés sur des surfaces remblayées pour se prémunir du risque inondation. Les rampes d'accès pour les accès et livraisons seront limitées au strict minimum et la pente ne pourra excéder 10%. Les rampes seront tant que possible contigües aux bâtiments et ne présenteront pas d'entraves supplémentaires aux écoulements des eaux. Elles ne pourront notamment pas s'implanter sur les couloirs de ruissellement définis par les limites des zones non aedificandi indiquée sur le document graphique.

ARTICLE NAEZ 4 - EAU ET ASSAINISSEMENT (EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES)

1. Eau :

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation doit être alimenté en eau potable par le réseau public.

2. Assainissement

Toutes eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions en vigueur.

Les dispositifs seront raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement (eaux usées) et d'assainissement pluvial.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

A cet effet, chaque installation devra être équipée :

- d'un réseau séparatif (séparation des effluents industriels)
- d'un prétraitement de façon à rendre les effluents rejetés biodégradables et physiques comme le dessablage, déshuilage, tamisage...
- d'une épuration conformément aux dispositions en vigueur (code de la santé publique).

Le branchement sur le réseau public devra se faire par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents en cas de défaillance du système de pré-traitement puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

3. eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les eaux pluviales de chaque unité foncière privée seront stockées sur place suivant un volume de rétention correspondant à une pluie décennale, soit 1000m³/ha imperméabilisé.

Les eaux pluviales pourront être retenues de diverses manières :

- toitures végétalisées assurant également la rétention des eaux de pluie
- bassins aériens : leur aménagement se fera selon un modelé de terrain adoucis. Les pentes et la profondeur du bassin devront permettre d'éviter la pose d'une clôture, et laisser accessible l'espace. La bâche plastique d'imperméabilisation du bassin sera recouverte d'une couche de terre afin de permettre des plantations d'accompagnement. A minima, le bassin sera traité en prairie fleurie. L'aménagement des bassins sera réfléchi avec les terrassements liés à l'exhaussement des surfaces bâties.

De manière générale, l'aménagement des systèmes de rétention suivra les prescriptions de l'annexe 1 du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

Les espaces libres de toute construction indiqués au document graphique (zones non aedificandi) pourront accueillir les systèmes de rétention.

Le déversement des eaux usées dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales est interdit.

ARTICLE NAEZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le site de la ZAC du SAGNON est en zone inondable de la Durance par rupture ou débordement des digues. L'arrêté préfectoral 27-2008-PC du 9 janvier 2009 détermine les côtes minimales d'implantations des planchers du RDC des bâtiments. Aucun sous sol n'est admis.

Quatre hauteurs d'exhaussements sur la ZAC ont été déterminées suivant les secteurs :

Secteur 1	18.65m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.90 à 1,45 m]
Secteur 2	18.45m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.80 à 1.45m]
Secteur 3	18.00m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.50m à 1.10m]
Secteur 4	17.80m NGF [valeur indicative* des exhaussements de 0.80m à 1.30m]

Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques du POS.

* un relevé topographique au niveau de la parcelle à l'étude est nécessaire pour déterminer précisément la hauteur des exhaussements à réaliser pour recevoir les constructions

Seules les surfaces bâties, accès au bâtiment et rampes pour les personnes à mobilité réduite, feront l'objet de remblaiement.

La surface totale des exhaussements sur l'ensemble de la zone ne peut dépasser 125000 m² y compris les rampes d'accès; Pour une unité foncière, la surface d'exhaussement ne pourra donc dépasser 30 à 50 % de la surface de la parcelle: cette capacité sera dans chaque cas déterminée en lien avec l'aménageur selon l'activité et la surface de la parcelle vendue. Les surfaces bâties en remblai ne doivent en aucun cas présenter un obstacle au passage d'une éventuelle crue. A ce titre des espaces libres de toute construction (zones non aedificandi) ont été matérialisées sur le document graphique, interdisant toutes constructions. L'aménagement d'aires de stationnement et de manœuvre ou de bassins de rétention des eaux pluviales est néanmoins autorisé dans ces espaces.

L'implantation de ces zones non aedificandi pourra être déplacée à l'Est ou à l'Ouest par rapport à l'axe d'implantation porté sur le document graphique sous réserve toutefois de maintenir leur linéarité, sans cassure, sur tout leur long.

ARTICLE NAEZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Le long de la Route départementale n° 570n, les bâtiments à construire dans les lots intégralement situés dans une bande large de 80 mètres à partir de l'axe de cette Route, seront implantés à l'alignement imposé sur le document graphique du POS (25m de l'axe de la voie).

A défaut d'indication sur le document graphique, pour les autres voies, le recul minimum des constructions est fixé à 6m de la limite de chaussée. Ce recul pourra permettre de réaliser les terrassements nécessaires pour atteindre la côte de l'exhaussement du bâti ; cet espace de transition fera alors l'objet d'un traitement paysagé.

ARTICLE NAEZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées:

- soit en limite séparative afin de permettre l'optimisation de l'occupation de la parcelle sous condition de prévoir toutes les précautions contre le risque incendie pour les constructions mitoyennes (mur pare-feu). Le projet devra être en harmonie avec les dispositions éventuellement déjà prises sur le lot voisin
L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives.
- soit en retrait : les constructions seront alors implantées à une distance minimum de 5 m.

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

Pour une même propriété, une seule surface homogène et continue d'exhaussement constructible est tolérée. Les bâtiments seront construits de préférence en ordre continu à l'intérieur des lots.

ARTICLE NAEZ 9 – EMPRISE AU SOL

En aucun cas la surface soustraite au champ d'expansion des crues de la Durance ne pourra excéder 125 000 m² sur la totalité de la zone.

L'emprise au sol des bâtiments est ainsi fixée entre 30 et 50% de la surface de la parcelle selon l'activité et la taille de la parcelle. Les rampes et accès aux constructions sont compris dans le calcul de l'emprise. L'emprise des constructions est située à l'intérieur des surfaces dont l'exhaussement est autorisé, elle est au plus égale à la surface d'exhaussement.

Les constructions ou installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement...) d'une surface inférieure à 20m² ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

ARTICLE NAEZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur mesurée à partir de la côte du terrain naturel en tout point du bâtiment ne pourra excéder 15 m accessoires compris (capteurs solaires, éoliennes...).

Le long de la Route départementale n° 570n, la hauteur des bâtiments, implantés dans une bande large de 35 mètres à partir de l'axe médian de cette Route, ne pourra pas excéder 12 mètres à partir de la côte du terrain naturel accessoires compris (capteurs solaires, éoliennes...).

ARTICLE NAEZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Bâtiment

La couleur des façades des bâtiments est limitée aux teintes moyennes ou sombres définies en fonction des matériaux utilisés, afin de ne pas rendre le bâtiment réfléchissant. La couleur des menuiseries devra également être en harmonie avec le bâtiment (pas de teinte claire).

Les escaliers extérieurs sont interdits, à l'exception de ceux qui permettent d'accéder aux plateformes constructibles depuis le terrain naturel.

Les climatiseurs sont interdits à l'extérieur des bâtiments.

Toiture

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les pentes des toitures seront au maximum de 10%.

Toutefois, les pentes des toitures pourront excéder les 10% si celles-ci sont le support de capteur solaire.

En cas de couverture bac acier, la couleur sera en harmonie avec le bâtiment en évitant les teintes claires.

Les installations solaires et éoliennes sont autorisées. Leur implantation sur les bâtiments sera définie afin d'être intégrée à l'architecture du bâtiment.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

La clôture sera à maille large (15 à 20 cm). La couleur de la clôture évitera toutes les teintes vives, et préférera des couleurs neutres (brun, gris...)

La clôture sera doublée d'une haie vive d'essence locale.

Les clôtures pleines sans grillage ne sont pas autorisées pour ne pas créer d'obstacles aux écoulements lors d'une inondation.

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégré au mur bahut de la clôture regroupera l'ensemble des coffrets et conteneurs à ordures.

Les bâtiments possédants une limite le long de la RD 570n apporteront un soin particulier au traitement de cette partie de la clôture en conservant une unité sur le traitement et sur le caractère naturel de ces espaces. Le dessin des clôtures devra suivre les prescriptions du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

De manière générale, l'aménagement des clôtures suivra les prescriptions de l'annexe 1 du cahier des charges de cession des terrains de la zone.

Les enseignes

Les enseignes sont autorisées :

- sur le mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète
La dimension maximale autorisée est de 0.5m de hauteur par 1m de large
- sur la façade en se limitant à la raison sociale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive

La dimension maximale autorisée est de 2m de hauteur par 10m de large pouvant atteindre au maximum 3,50 m de hauteur par 14,50 m de large pour les façades de plus 3 000 m²

Les enseignes sont interdites sur la toiture.

Elles ne peuvent en aucun cas dépasser le toit de la construction.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Bâtiments le long de la RD 570n, implantés dans les lots intégralement situés dans une bande large de 80 mètres à partir de l'axe de cette Route

Les bâtiments implantés le long de la RD 570n font l'objet d'une attention architecturale particulière pour assurer une vitrine qualitative à la zone d'activités économiques. Une cohérence d'ensemble sera recherchée : chaque nouveau projet devra s'insérer dans l'environnement bâti existant.

A ce titre :

La volumétrie des constructions devra être aussi sobre que possible, en limitant les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels et d'intégration du bâtiment en fonction de la taille du lot.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction (hors toiture) est limité à 3.

L'orientation principale de la construction devra être parallèle à la RD 570n.

La longueur maximale autorisée pour une façade de bâtiment sans décroché, est de 50m.

La bande de 5 m entre la limite parcellaire et la marge de recul imposée au document graphique sera aménagée en zone verte paysagée (voir cahier des charges de cession des terrains).

ARTICLE NAEZ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le calcul des surfaces réservées pour le stationnement est fixé comme suit, en fonction de la surface hors œuvre nette :

- activités logistiques : 1 place pour 200 m²
- Industrie, entrepôts et artisanat : 1 place pour 100 m².
- Bureaux et services : 1 place pour 40 m².
- Commerces : 1 place pour 25m²
-

Le stationnement deux roues est obligatoire. Celui-ci possèdera une couverture appropriée dessinée en accompagnement du bâtiment. On prévoira une place deux roues pour 5 places de voiture.

Les surfaces affectées à la circulation et au stationnement des véhicules seront limitées aux seules contraintes de fonctionnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols et réduire l'impact visuel de ce type de surfaces.

Les surfaces aménagées non circulées emploieront des revêtements perméables.

ARTICLE NAEZ 13 – ESPACES VERTS

Dans toute la mesure des possibilités techniques, compte-tenu du sol et du sous-sol de la zone :

1. Les plans masses s'efforceront de préserver la végétation existante, et notamment les haies de cyprès existantes et figurant sur le document graphique.
Dans le cas où cette préservation serait trop contraignante, des mesures compensatrices (replantations et créations de nouveaux alignements) respectant le parti d'aménagement paysager général de la ZAC devront être obligatoirement proposées et réalisées.
2. Les espaces verts seront de pleine terre et devront représenter sur chaque parcelle au moins 15 % de la surface totale (hors espaces circulés et espaces de stationnement).
3. Les essences choisies devront être adaptées au climat local.
4. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal (type prairie) ou des plantations.
5. En sus des espaces verts définis au point 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres (un arbre pour 4 places).

ARTICLE NAEZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas limité.

Pour ce qui concerne les constructions à usage de gardiennage et de surveillance, la SHON est limitée à 50m².