



Commune de Saint -Alexandre (Gard)

Réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

à destination d'une zone d'activités

la ZAC de Lespérant

Dossier de réalisation

b. Projet de programme global des constructions

Annexe 1 – règlement de la ZAC





Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article 2, ci-dessous, et, en particulier :

- les établissements et les activités provoquant des nuisances au delà des plafonds ou présentant les caractéristiques ci-dessous :
 - émission de bruits ponctuels de plus de 105 db, mesurée à 10 m de la source, et/ou émission de bruit continue de plus de 70 db ;
 - odeurs récurrentes, âcres, tenaces, nauséabondes ;
 - émissions de fumées et /ou de poussière continues ou fréquentes ;
 - vibrations continues ou fréquentes de forte amplitude et de fréquence inférieure à 50 Hz ou supérieure à 10 000 Hz ;
 - circulation régulière de poids lourds de plus de 18 T à une fréquence journalière supérieure à 8 rotations ;
- le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture de carrières ;
- les installations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une profondeur de plus d'un mètre, comptée depuis le point le plus bas du périmètre traité avant travaux et jusqu'au sommet ou fonds de fouille, à l'exception d'un ouvrage commun à l'ensemble de la zone destiné à compenser collectivement les imperméabilisations du sol.



Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises dans l'ensemble de la zone, les constructions et occupations du sol à usage :

- d'équipement public ;
- artisanal ;
- de services ;
- commercial , dont la surface de vente est inférieure ou égale à cinq cents mètres carrés ;
- de logements, lorsqu'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement des activités (surveillance, gardiennage...), à raison d'un seul logement par fonds, totalement intégré aux bâtiments d'activité et dont la SHON n'excède pas 60 mètres carrés. Ce logement dispose d'une entrée commune à au moins un des bâtiments à usage professionnel. Il est démuné de balcon, de terrasse et de toute annexe d'agrément.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est également autorisée.

Les dispositions des articles 3 à 13, ci-dessous, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol ;
- la configuration des parcelles ;
- ou le caractère des constructions avoisinantes.



S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement celles prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article 3 - Accès et voirie

Toute parcelle qui a sur la voie publique une issue d'une largeur d'emprise supérieure ou égale à cinq mètres, est réputée constructible.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondant aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Seuls les accès directs à la voirie interne de la ZAC sont autorisés. Ils sont aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation et à offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour la manœuvre des véhicules lourds. Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être prévus à l'intérieur des lots.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.





Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques sont adaptées aux fonctionnalités de la voie.

Un plan de circulation interne aux parcelles doit obligatoirement figurer à ce projet.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation, par le réseau public d'assainissement, des eaux résiduaires produites par l'activité doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'assainissement autonome des eaux de process, conforme à la réglementation applicable, correctement conçu et dimensionné, peut être autorisé exceptionnellement s'il est justifié que le projet n'est pas raccordable au réseau public. La filière d'assainissement, le dimensionnement des dispositifs, leur implantation et leur mode d'entretien doivent être justifiés à la





demande d'autorisation exceptionnelle. Le dispositif de rejet des eaux traitées, adapté à la charge polluante et aux capacités d'épuration du sol, devra respecter les distances d'éloignement qui lui sont propres.

Eaux pluviales :

Toutes les surfaces imperméabilisées doivent être raccordées au système collectif d'évacuation des eaux pluviales. Les eaux ruisselant sur la voirie interne, les aires de manœuvre et les places de stationnement, couvertes ou non, sont obligatoirement pré-traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur lorsque la somme de ces surfaces excède 250 m² ou lorsque l'une des surfaces présente des risques particuliers de pollution du milieu naturel.

L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles¹ peut être captée et stockée en vue de son utilisation. La mise en place d'un réservoir de stockage d'eau de pluie doit s'accompagner de l'installation d'un dispositif de première chasse. Il permet d'évacuer, vers l'extérieur, les eaux de toiture souillées, récoltées au début d'un épisode pluvieux succédant à une période sèche.

Les usages professionnels et domestiques de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie par la réglementation à objet sanitaire en vigueur, dans le respect des réglementations spécifiques.

Les modalités d'utilisation de l'eau de pluie seront conformes aux dites dispositions.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

¹ Par toitures inaccessibles, il faut entendre les couvertures ne recevant aucun public.





Électricité, téléphone, fibre optique :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique et raccordable au réseau téléphonique filaire. Un fourreau de quatre-vingts mm de diamètre est implanté, en réservation, jusqu'en limite d'espace public, pour accueillir le réseau de fibres optiques et les réseaux compatibles futurs. Dans le délai de deux ans à compter de la disponibilité de la fibre optique sur la voie publique le desservant, tout bâtiment doit faire l'objet d'un branchement à ladite fibre.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Il est possible de procéder à l'ablotissement (rassemblement de lots), dans la limite de deux lots, et dans ce cas, les zones d'implantation sont fusionnées en incluant les parties d'exclusion directement situées entre elles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise en observant une marge minimale de recul de cinq mètres.

Toutefois, peuvent être admises, dans la marge de recul, les constructions qui ne sont pas à usage d'activité, tels que bureaux, espaces sociaux et hall d'exposition, à condition que leur implantation et leur volume ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité



aux sorties d'un lot. L'espace situé entre la façade d'une telle construction et l'emprise publique peut être ouvert au public et rester hors enclos de la parcelle.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, devra respecter les dispositions suivantes :

- la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à cinq mètres ;
- il sera toutefois possible d'autoriser l'implantation de ces bâtiments en limite de propriété, contiguë à une parcelle totalement incluse dans la ZAC, à condition que les mesures indispensables et conformes à la réglementation en vigueur soient prises pour éviter les risques d'accidents et la propagation d'incendies. Cette autorisation rend possible la juxtaposition de constructions établies sur deux fonds voisins. Dans ce cas, elle est subordonnée non seulement aux règles de sécurité sus-mentionnées, mais aussi à la nécessité de produire ainsi un ensemble architectural cohérent, harmonieux et bien intégré dans son environnement visuel proche et distant.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments implantés sur la même propriété peuvent être accolés ou séparés. Toutefois, la séparation entre deux bâtiments sur un même fonds ne saurait être inférieure à cinq mètres.



Article 9 - Emprise au sol

La somme des surfaces revêtues imperméabilisées, construites ou non construites, ne doit pas excéder 60% de l'ensemble du fonds.

Les toitures végétalisées de plus de 0,15 m d'épaisseur, les revêtements poreux des aires de stationnement, de manœuvre et de roulement ouvrent droit à un supplément de surface recouverte autorisée, construite ou non, sans toutefois que l'ensemble recouvert dépasse 75 % du fonds, à raison de neuf mètres carrés pour un mètre cube de stockage.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant à l'aplomb de la façade dirigée vers la voie publique.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclues ; les enseignes ne sont pas des annexes techniques.

Sauf indication graphique contraire figurant sur le plan de composition, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,40 m.





Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Général :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, en particulier avec les hameaux voisins et le bourg de Saint-Alexandre.

Toiture :

Les toits plats et autres toitures terrasses sont autorisés. Ils ne peuvent être accessibles au public que si leur niveau est inférieur à R+1.

La pente des rampants de toit incliné doit être comprise entre 20 % et 30 %, à l'exception de celle des toitures végétalisées et de celles masquées par un acrotère qui doivent être comprises entre 0 % et 30 %.

Sur les toitures inclinées, le matériau de couverture en rampant est d'aspect semblable à la tuile canal de terre cuite « vieillie », hors panneaux solaires autorisés. Pour les toitures masquées par un acrotère ou végétalisées, le matériau de couverture est autre.

Tous les matériaux de couverture doivent être certifiés sans impact sur l'environnement et la santé humaine.

Les fenêtres de toit et les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont obligatoirement établis dans le rampant du toit, un dépassement du plan de toiture jusqu'à 0,05 m est toléré. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol.





Façades :

Les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres. L'enduit est admis dans les tons retenus à la palette de couleur. Les techniques de jointoiement doivent respecter les couleurs traditionnelles dans les tons retenus à la palette de couleur.

Les matériaux de façades sont libres. Ceux qui sont conçus pour être enduits doivent obligatoirement être revêtus. Le bardage de bois brut est autorisé.

Les équipements autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les paraboles sont interdits en façade sur voie publique. Les antennes et les paraboles doivent être placées discrètement de manière à ne pas altérer la perception depuis la voie publique.

Une seule enseigne par entreprise peut être placée sur la façade donnant sur la voie publique. Elle ne doit pas dépasser la hauteur de la façade ou, le cas échéant, de l'acrotère.

Les citernes, silos ou autres contenants métalliques ou plastiques, nus en extérieur, sont interdits ; ils doivent être, au moins, camouflés.

Les blocs de climatiseurs nus visibles de la rue sont interdits ; ils doivent être, au moins camouflés et insonorisés. Leurs dispositifs d'égouttage et de vidange doivent être reliés au réseau d'assainissement des eaux usées domestiques par un dispositif de siphon.

Sous-œuvre :

Les huisseries, les ferronneries et les autres accessoires doivent avoir des formes, des modèles et des compositions harmonisés avec l'ensemble architectural du projet.





Article 12 - Stationnement des véhicules

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 et matérialisés.

Les aires de stationnement doivent être conçues pour éviter tout empiètement d'un véhicule sur l'emprise de la voie publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 20 m² par véhicule léger, y compris les accès et aires de manœuvre. Pour les véhicules lourds, la surface à retenir est la surface matérielle du véhicule, majorée de 20 %.

La création de place de stationnement commandée est interdite. L'appellation « place de stationnement commandée » désigne un stationnement dont l'accès se fait par l'intermédiaire d'une autre place de stationnement.

Les places de stationnements sont, de préférence, non imperméabilisées. Selon la destination des constructions, le nombre d'emplacements est au moins égal à :

- bureaux : une place par emploi ou par 25 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations liées à l'activité : une place par logement.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.





Article 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres, hors construction, aires de manoeuvre et voies de circulation des véhicules automobiles, est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux. Les espaces vides, artificialisés, bétonnés ou asphaltés sont interdits.

Les accès et cheminements doux sont non imperméabilisés.

Au moins 25 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts, distincts des aires de stationnement, de dégagement et de circulation des piétons. Les espaces libres, qui ne sont pas consacrés au stationnement, aux manoeuvres des véhicules et à la circulation, doivent être impérativement traités en espaces verts entretenus et ce à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces verts.

Le stockage de matériaux bruts non emballés, ou contenus dans des emballages résistant aux facteurs du climat (pluie, soleil et vent), posés sur palettes et l'entreposage de palettes sont tolérés à condition d'être établis en discrétion (par exemple entourés d'une haie) et de ne pas entraver la circulation des engins de secours.

Le stockage et l'entreposage de déchets à l'air libre sont interdits.

Entre parcelles voisines, le fonds est bordé d'une clôture placée en limite séparative. Les clôtures sont obligatoirement réalisées en panneaux grillagés rigides. Les grillages souples, les fils de fer barbelés et les murs de clôture sont interdits. La clôture en panneaux grillagés peut être doublée d'une haie végétale, sauf en interface de la voie publique. Toute haie est





obligatoirement constituée d'essences différentes et variées, non allergisantes, implantées à l'intérieur du fonds, parallèlement à la limite.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.), qui exprime le rapport entre la surface du plancher hors oeuvre nette et la surface de terrain, est fixé à 0,60.

Les projets peuvent bénéficier d'un bonus de C.O.S, à raison de :

- 0,05 pour l'installation de panneaux solaires thermiques d'une surface supérieure à 4 m² ;
- 0,05 pour l'installation de panneaux solaire photovoltaïques d'une surface supérieure à 20 m² ;
- 0,05 pour l'installation de cuve de stockage des eaux pluviales compensant au moins 100 m² de surfaces imperméabilisées à raison de 0,1 m³ pour 1 m² imperméabilisé.

Le C.O.S. bonifié ne peut excéder 0,75.

