

FICHE N°

3

CAHIER DES CHARGES  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
LOI SUR L'EAU



➤ Le cahier des charges ainsi que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont téléchargeables sur [www.rt78.fr](http://www.rt78.fr)

➤ Le parc d'activités est situé en zone U1a - zone urbaine du PLU de la commune de Gazeran

## ➤ PLU ET CAHIER DES CHARGES

### LÉGENDE :

Concerne le PLU (U1ax : n° de l'article dans le POS)

Concerne le cahier des charges du parc d'activités (Art. x : n° de l'article dans le cahier des charges)

### TAILLE ET OCCUPATION DE LA PARCELLE

#### ➤ Max

U1a 14 Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Surface plancher globale autorisée : 350 000 m<sup>2</sup> dont 30 000 m<sup>2</sup> d'équipements et services publics

#### ➤ Caractéristiques des terrains

U1a 5 • Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

U1a 9 • Emprise au sol : 45 % max de la superficie de l'îlot de la propriété

#### ➤ Habitation

U1a 2 • Locaux d'habitation autorisés s'ils sont :  
- nécessaires à la présence de personnel ou de gardiennage sur place  
- intégrés aux bâtiments d'activités  
• - Surface d'activité = au moins le double de la surface d'habitation

Art. 11 bis • Habitation :  
- les surfaces d'activité = au moins le double de la surface d'habitation  
- la surface d'habitation doit être justifiée  
- 100 m<sup>2</sup> max surface de plancher  
• Aucun autre usage que celui prévu

#### ➤ Espaces verts

U1a 13 • 15 % min superficie : espaces verts/plantés  
• 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti

Art. 20 i) et j) • Plantations  
• Gestion raisonnée des espaces verts

### ACCÈS ET VOIRIES

#### ➤ Accès

U1a 3 • Accès direct sur la voie publique obligatoire  
• Si un terrain riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit (gêne/risque pour la circulation)  
• Prise en compte : défense contre incendie, protection civile, brancardage...  
• Adaptés à l'opération, moindre gêne à la circulation publique et bon état de viabilité

#### ➤ Voirie

• Voies privées :  
- devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie  
- les voies seront adaptées aux usages qu'elles supportent  
- si impasse : doit permettre de faire demi-tour  
• Carrefours : à adapter pour les véhicules lourds avec remorque

## ENVIRONNEMENT

- U1a2 • Les constructions doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur
- U1a 15 • Les projets de constructions feront l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) qui proposera des recommandations techniques
- Dans les zones identifiées être sensibles aux risques de retrait gonflement : Cf recommandations en annexe du PLU
  - Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande
- Art. 19 • Limiter la consommation d'énergie et réduire les émissions associées / confort en toute saison
- Gestion et qualité saine de l'eau
  - Matériaux et procédés qui respectent l'insertion architecturale du site dans son environnement
  - Valorisation des savoir-faire locaux et traditionnels
  - Préférer les circuits producteurs/consommateurs courts
  - Dispositifs les plus innovants : écologie/respect de l'environnement

## RÉSEAUX

### ↗ Eau

- U1a 4 • Raccordement au réseau public de distribution d'eau potable
- Art. 18 • Branchements sur les canalisations d'eau potable, d'électricité, égouts, réseaux de communication sont aux frais de l'acquéreur
- Acquéreur supporte toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain des canalisations...

### ↗ Assainissement

- U1a 4 Raccordement séparatif aux réseaux collectifs d'assainissement (eaux usées/eaux pluviales)
- Art. 20 Séparation eaux usées (prétraitement) / eaux pluviales dans chaque construction

### ↗ Eaux usées

- U1a 4 • Raccordement séparatif au réseau collectif d'assainissement (cf : réglementation assainissement)
- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées : EP et EU devront être raccordés aux infrastructures publiques, étanches et faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité.
  - Rejet direct, injonction ponctuelle dans le sous-sol à proscrire
  - Raccordement au réseau public d'assainissement : canalisations enterrées
  - Prétraitement lorsque l'occupation le nécessite
  - Rejet des eaux industrielles subordonné à un prétraitement
  - Aucun rejet dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales
- Art. 18 Eaux usées et eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement par les textes ou le règlement technique éventuel avant leur évacuation dans le réseau collectif

### ↗ Eaux pluviales

- U1a 4 • Récupération et gestion des eaux à la parcelle : Ne doit pas accélérer l'écoulement dans le réseau
- EP de toiture et voirie retenues sur la propriété, après dépollution si nécessaire
  - Retenue et infiltration avec dispositifs adaptés au volume : capacité de rétention et d'infiltration calculée sur la base d'une pluie d'occurrence 50 ans soit 60mm en 4h.
  - En cas d'impossibilité justifiée, tolérance rejet 1l/s/ha
  - L'évacuation des EP dans le réseau d'assainissement est interdite
- Art 20 • Cf règle PLU
- Ouvrage de stockage non aérien, d'un décanteur/déshuileur muni d'un système de sectionnement capable d'isoler les rejets de la parcelle en cas de pollution accidentelle

### ↗ Électricité, téléphone et Internet

- U1a 4 • Tous les réseaux publics et privés doivent être enterrés
- Ligne électrique existante de 90 kv peut être maintenue en aérien

Art. 18 Conventions entre le service distributeur, RT et les acquéreurs pour l'implantation des postes de transformation et de distribution

➤ **Gaz**

Art. 18 Présentation au concessionnaire du projet des installations au plus tard 2 mois avant l'exécution des travaux (conformité loi sur l'eau). RT a 45 jours pour donner son accord.

## IMPLANTATION

➤ **Par rapport aux voies**

- Ula 6
- Distance minimale de l'alignement au moins de 5 mètres
  - Implantations parallèles ou perpendiculaires à l'axe d'au moins 1 des voies publiques bordant le terrain (sauf bâtiment façade courbe)
  - Si voie courbe : bâtiments parallèles à la corde de cette courbe ou perpendiculaires aux limites séparatives du lot aboutissant à la voie d'accès

*\*Sauf locaux et ouvrages d'intérêt collectif*

➤ **Par rapport aux limites séparatives**

- Ula 7
- Limites aboutissant aux voies : les constructions pourront être implantées sur une limite et une seule limite séparative ou à une distance égale ou supérieure à 5 m des limites aboutissant aux voies
  - Fond de parcelle : distance égale ou supérieure à 5 m

*\*Sauf locaux et ouvrages d'intérêt collectif et bâtiments annexes sous certaines conditions*

➤ **Constructions les unes par rapports aux autres**

- Ula 8
- Implantations non contiguës ou non liaisonnées architecturalement : distance entre 2 constructions sur un même terrain = au moins 5 m

*\*Sauf locaux et ouvrages d'intérêt collectif*

## HAUTEUR

- Ula 10
- Hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère : 13,5 m (superstructures non comprises) à partir du sol naturel existant
  - Dérogation : respect des critères énergétiques plus performants sans accroître la hauteur maximum de + 15 %

## ASPECT EXTÉRIEUR

- Ula 11
- La situation de l'opération, ses dimensions, son architecture ou aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte :
    - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
    - aux sites
    - aux paysages naturels ou urbains
    - à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères
  - Les RAL agréés pour les bâtiments sont les suivants :
    - lieux de production, laboratoires et entrepôts : 5008 ; 7000 ; 7042 ; 8022
    - bureaux, services, équipements, habitations (hors bois) : 5008 ; 6007 ; 7000 ; 7013 ; 7023 ; 7042 ; 8003 ; 8008 ; 8011 ; 8012 ; 8016 ; 8019 ; 8022 ; 8028
    - en option : 6013 ; 6014 ; 7001 ; 7003 ; 7005 ; 7008 ; 7023 ; 7030 ; 7032 ; 7033 ; 7036 ; 7038 ; 7040 ; 7044 ; 9002 ; 9018

## CONSTRUCTIONS

### ➤ Toitures

- Ula 11
- Horizontales (avec ou sans toit terrasse). Dérogation possible si recherche de qualité esthétique combinée à amélioration des performances énergétiques et/ou éclairage des locaux
  - Autorisés et recommandés : panneaux solaires ou capteurs en nappe et plantes de type sedum ou gazon
  - Interdiction des bardeaux type « shingle »

## MATÉRIAUX ET COULEURS

### ➤ Bureaux, services, équipements et habitations

- Ula 11
- Bâtiments le long de la RD 150 et route de Gazeran présenteront la plus longue façade en bois face à la voie
  - 1 seule couleur conforme au nuancier et un seul matériau autorisés pour le reste de la façade (sauf bardage bois et lettre/signes enseignes). Dérogation possible autres couleurs pour 30 % max de la façade visible depuis l'espace public
  - Menuiseries et huisseries : couleur tonalité bois et/ou harmonie avec le reste de la façade, sauf couleur primaire (sauf société ayant une charte graphique)

### ➤ Lieux de production, labo et entrepôts

- Ula 11
- Autorisation des matériaux assimilés aux aspects suivants : verre et bois
  - Autres matériaux et couleurs autorisés sur 30 % max de la façade visible depuis l'espace public
  - Menuiseries et huisseries : harmonie avec le reste de la façade, sauf couleur primaire (sauf société ayant une charte graphique)
  - Si un bâtiment regroupe des fonctions différentes, chaque entité fonctionnelle obéira à la règle qui la concerne
  - Aménagements des terrains non bâtis/constructions : ne pas porter atteinte à l'hygiène, à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages

Art. 19 Min 30 % des surfaces cumulées des façades de construction

- Art. 20
- Il est imposé l'utilisation de bois plein de bardage bois de 20 mm minimum d'épaisseur minimum de c)
    - résine imitation bois thermodurcissable rainuré
    - acier galvanisé type panneau MYRAL CLIN gamme bois golden OAK ou équivalent sous réserve d'agrément de Rambouillet Territoires
    - le béton rainuré et l'acier laqué sont à proscrire. Pour tous les autres types de matériaux, il conviendra d'obtenir l'agrément de Rambouillet Territoires.
  - bâtiments le long de la route d'Orphin et route du Bray présenteront la plus longue façade en bois face à la voie

## STATIONNEMENT

- Ula 12
- Les besoins en stationnement liés à la construction et installations sont assurés à la parcelle (déduction des stationnements prévus sur voies publiques pour visiteurs)
  - Habitation : 1 places par 50 m<sup>2</sup> de surface plancher entamée
  - Places : 2,5 m x 5 m min avec dégagement de 5 m
  - Pour les autres occupations, le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée

- Art. 20
- Parking : légèrement surélevé par rapport à la périphérie d'assiette
  - Pente minimum en direction du point de rejet , du déshuileur-décanteur et du système de stockage des eaux pluviales

## AMÉNAGEMENTS

### ➤ Entretien

- Art. 20
- Entretien des façades tous les 10 ans minimum ou dès que leur état portera atteinte à l'esthétique architecturale ou aux prescriptions environnementales

## ➤ *Espaces libres et plantations*

- Ula 13
- Les arbres à planter devront avoir au moins 1m à 1,5 m de hauteur
  - Plantation de 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti
  - Plantations existantes : maintenues ou remplacées
  - 15% de la superficie du lot sera réservé aux espaces verts
  - Les arbres doivent accompagner les surfaces de parkings
  - Une bande de 5m de large, libre de toute construction, préserve la lisière des espaces boisés classés
- Art. 20
- 1 arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti
  - Technique : limiter la pousse des mauvaises herbes (paillages biodégradables, mulching, bâchage...)
  - Mise en œuvre d'un plan de gestion raisonnée des espaces verts :
    - Essences locales
    - Haies : minimum 5 à 7 espèces locales différentes pour 10 m de linéaires
    - Gazon : mélange de semences d'essence locale : graminées + fleurs
    - Préserver/améliorer la qualité physico-chimique des sols
    - Aucune pollution d'eau
    - Taille/tonte des végétaux de façon raisonnée
    - Conception des espaces verts selon la croissance naturelle des végétaux + selon technique d'entretien respectueuse de l'environnement
  - Techniques :
    - Paillage : 3 saisons
    - Produits de synthèse proscrits
    - Arrosage avec eau pluviale : stockage aérien proscrit
    - Tonte minimale : seule 30 % des surfaces engazonnées en gazon raz
  - Certaines parcelles : arbres implantés prioritairement sous forme de bandes boisées en fond de parcelles (zone définie sur le plan de zonage)
  - Parkings / aires de stockage : bosquets, rideaux, haies champêtres et/ou arbres isolés
  - Surface minérale : fosse de 4,25 m<sup>3</sup> min par arbre
  - Terre des fosses à recouvrir de mulch, de paillage, de gazon ou de plantes tapissantes

## CLÔTURES

Soumises à autorisation par déclaration préalable (cf. délibération du 16.11.2007)

Ula11 Elles seront réalisées en grillages rigides, en treillis soudé plastifié vert d'au minimum 6 mm

- Grillage en treillis soudé plastifié vert de 6 mm / hauteur : 1,80 m. Poteaux supports en acier. Dimension de la maille : 50 mm. Agréé : 6005, 6007, 6008, 6009, 6012, 6020, 6028.
- Clôture en contact avec emprise publique : modèle unique à la charge de l'acquéreur (comme clôture mitoyenne, portail et cache coffrets)
- L'axe de la clôture définit la limite foncière entre les emprises privées et publiques ou entre 2 parcelles mitoyennes
- Clôtures séparatives = 1,80 m de haut
- Clôtures sur voies et séparatives : doublées de haies vives

## TERRASSEMENT

- Art 20.
- Doit préserver les thalwegs
  - Les points de raccordement altimétriques entre les parcelles = les plus proches possibles du terrain naturel avec des pentes douces

## AIRES DE STOCKAGE

Art. 20 Masquées par des haies vives ou boisement d'origine locale

## FOSSES

Art. 20 Fossés ensemencés par des groupements végétaux indigènes

## GESTION DES DÉCHETS

### ➤ *En domaine privé*

Art. 20 Conteneurs ordures ménagères / tri sélectif sur parcelle privée à proximité voies publiques : paroi sur au moins 3 faces (longueur et 2 côtés)

### ➤ *En domaine public*

Art. 20 Stockage provisoire des conteneurs sur les accès publics le temps du ramassage

## ÉCLAIRAGE

Art. 20 Mobilier de la couleur du mobilier de l'espace public

### ➤ PIÈCES À FOURNIR

En complément, chaque constructeur devra fournir aux services de Rambouillet Territoires :

- Un plan d'installation du chantier
- Des précisions concernant le projet et notamment sur la viabilité du terrain (débit en eau potable, puissance électrique nécessaire, gaz, Télécom, fibre optique, débit de rejet et nature des effluents concernant l'assainissement, besoin en places de parking sur la base d'un taux de fréquentation à prévoir).

Concernant les réseaux d'assainissement (art. 20 du cahier des charges) :

- dépôt des notes de calcul lors du dépôt du permis de construire
- remise par l'acquéreur du plan des dispositifs de prétraitement avant le début des travaux

Concernant les plantations (article U1a 13), joindre à la demande de permis un relevé du terrain indiquant l'emplacement, les essences, le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre, les caractéristiques et l'emplacement des plantations et les modes d'entretien et de gestion envisagés

## ➤ LOI SUR L'EAU : COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Référence : Arrêté n° SE 09-000153 portant autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement pour le projet de ZAC de Bel-Air la Forêt de Gazeran (21/10/2009)

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN PHASE CHANTIER

L'entretien et le garage des engins, ainsi que le stockage des produits à risques, seront impérativement réalisés sur des plate-formes étanches, en dehors du lit majeur des cours d'eau et de zones humides.

Les eaux de pluie issues de ces plate-formes seront interceptées par des bassins de décantation temporaires avant tout rejet dans le milieu naturel.

### COLLECTE ET TRAITEMENT

**Les eaux pluviales** (eaux de toiture, voirie interne, parking...) devront faire l'objet d'un rejet unique dans les noues du domaine public (fossés larges peu profonds, dimensionnés pour stocker la pluie de fréquence décennale, situés en limite de parcelle). Le rejet ne pourra pas avoir un débit de fuite supérieur à :

- 1,5 L/s/ha pour les parcelles d'une surface supérieure à 7 500 m<sup>2</sup>
- 3 L/s/ha pour les parcelles d'une surface comprise entre 2 500 m<sup>2</sup> et 7 500 m<sup>2</sup>
- 6 L/s/ha pour les parcelles d'une surface inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>

Dans tous les cas, le rejet dans la noue devra être précédé d'un ouvrage de stockage non aérien adapté à la taille de la parcelle (exemple : noue,

bassin enterré, ou bassin sec paysager), d'un décanteur/déshuileur muni d'un système de sectionnement capable d'isoler les rejets de la parcelle en cas de pollution accidentelle.

Les systèmes de rétention ou d'infiltration par puits sont interdits.

Cette disposition ne présume pas des dispositions qui seraient applicables dans le cas d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'installation.

#### **Parkings**

Les parkings devront être légèrement surélevés par rapport à la périphérie d'assiette et devront avoir une pente minimale en direction du point de rejet et le déshuileur/décanteur et/ou le système de stockage.

