

FICHE N°

3

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



➤ Le cahier des charges ainsi que le Plan d'Occupation des Sols (POS) sont téléchargeables sur www.rt78.fr

➤ Le parc d'activités est situé en zone U1a - zone urbaine du POS (valant Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Gazeran

➤ POS ET CAHIER DES CHARGES

LÉGENDE :

Concerne le POS (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 Surface plancher globale autorisée : 350 000 m² dont 30 000 m² d'équipements et services publics
Surface plancher globale autorisée : 350 000 m² dont 30 000 m² d'équipements et services publics

➤ Caractéristiques des terrains

- U1a 5
- Superficie : au moins 1 500 m²
 - Façade : au moins 10 mètres sur une emprise publique
- 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 :
 - destinés à la direction, gardiennage et surveillance des installations
 - intégrées aux bâtiments d'activités
 - Surface maximale : 100 m² surface plancher
- 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 m² max surface de plancher
 - Aucun autre usage que celui prévu

➤ Desserte / stationnement

- U1a 13
- Emprises des voies de dessertes internes et stationnement ne doivent pas dépasser 35 % surface de l'îlot de propriété. Dérogation si le pourcentage max d'emprise au sol des bâtiments (45 %) n'est pas atteint : différentiel peut être utilisé en voies de desserte internes et aires stationnement
 - 80 % max superficie : bâtiment + desserte interne + stationnement

➤ Espaces verts

- U1a 13
- 20 % min superficie : espaces verts/plantés (dont plantations obligatoires)
 - 1 arbre de haute tige pour 100 m² 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 :
 - le matériel doit être adapté à la 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 avec remorque

ENVIRONNEMENT

- U1a2 • Si espace boisé classé (construction interdite à moins de 7 m) : l'occupation ne doit pas compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements
- U1a 15 • Performance énergétique environnement : respect a minima des normes techniques et énergétiques en vigueur
- 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
- Système de récupération des eaux de pluie recommandé
 - Industrie : raccordement au réseau public obligatoire sauf si les ressources en eaux industrielles peuvent être trouvées sur l'unité foncière concernée
- 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 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 canalisations, rigoles, noues
- Art. 18 Eaux usées et eaux résiduelles industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au d) prétraitement par les textes ou le règlement technique éventuel avant leur évacuation dans le réseau collectif

➤ Eaux pluviales

- U1a 16 • Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
- Si réseau insuffisant ou non existant : aménagement pour le libre écoulement des eaux pluviales à la charge du propriétaire
- Art 20 • Rejet unique dans les noues du domaine public. Débit inférieur à :
- 1,5 L/s/ha : parcelle > 7 500 m²
 - 3 L/s/ha : 2 500 m² à 7 500 m²
 - 6 L/s/ha : < 2 500 m²
- 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**

- Ula 4
- Tous les réseaux publics et privés doivent être enterrés
 - Ligne électrique existante de 90 kv peut être maintenue en aérien
 - Communication : raccordement lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité
Dans ce cas, raccord aux réseaux publics réalisés aux frais du pétitionnaire sur terrain privé

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
 - Bâtiments 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 (sans voie) : distance égale ou supérieure à 5 m

**Sauf locaux et ouvrages d'intérêt collectif*

➤ **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 : 13,5 m
 - Dérogation : HQE/recherche de réduction de consommation énergies non renouvelables 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 ; 7052 ; 8022
 - bureaux, services, équipements, habitations (hors bois) : 5008 ; 6007 ; 7000 ; 7013 ; 7023 ; 7052 ; 8003 ; 8008 ; 8011 ; 8012 ; 8016 ; 8019 ; 8022 ; 8028
 - en option : 6013 ; 6014 ; 7001 ; 7003 ; 7005 ; 7008 ; 7022 ; 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 »

➤ Enseignes

Chacun ne peut être utilisé qu'une fois dans la construction

- Enseignes faisant partie de la composition générale du bâtiment :
 - lettres ou signes individuels
 - max : 3 m de haut et 6 m de long.
- Dito Type 1 : max : 1,5 m de haut et 3 m de long

**Les enseignes ne peuvent dépasser la hauteur de l'acrotère ou des parois verticales*

MATÉRIAUX ET COULEURS

➤ Bureaux, services, équipements et habitations

- Ula 11
- Min 30 % des surfaces cumulées des façades de construction :
 - bois plein
 - ou bardage de 20mm min d'épaisseur
 - ou de panneaux dont aspect semblable au bois sous réserve d'agrément de l'archi coordinateur
 - Bâtiments le long de la route d'Orphin et route du Bray 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)

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

- Art. 20 c)
- Il est imposé l'utilisation de bois plein de bardage bois de 20 mm minimum d'épaisseur minimum de classe 3 ou de panneaux dont l'aspect est semblable au bois :
 - 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

➤ Lieux de production, labo et entrepôts

- Ula 11
- Autorisation des matériaux : bardage métalliques selon nuancier avec ondes verticales, verre et bois
 - Autres matériaux et couleurs autorisés sur 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)
 - 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

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 : 2 places par 100 m² de surface plancher
 - Places : 2,5 m x 5 m min avec voie de circulation et de recul min de 6 m

**Sauf locaux et ouvrages d'intérêt collectif*

- 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
- Plantations existantes : maintenues ou remplacées
 - 1 arbre de haute tige (min 12/14) pour 100 m² de terrain non bâti. Les implantations doivent s'inspirer des bosquets, boisements et environnement rural
 - Aires de stationnement : 1 arbre d'essence d'origine locale par 50 m² (1 arbre pour 2 places) ou principes de bosquets et haies vives d'essence locale (même densité)

- Art. 20
- 1 arbre à haute tige pour 100 m² 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 m³ 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)

- 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

Fossés

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 m²
- 3 L/s/ha pour les parcelles d'une surface comprise entre 2 500 m² et 7 500 m²
- 6 L/s/ha pour les parcelles d'une surface inférieure à 2 500 m²

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.

