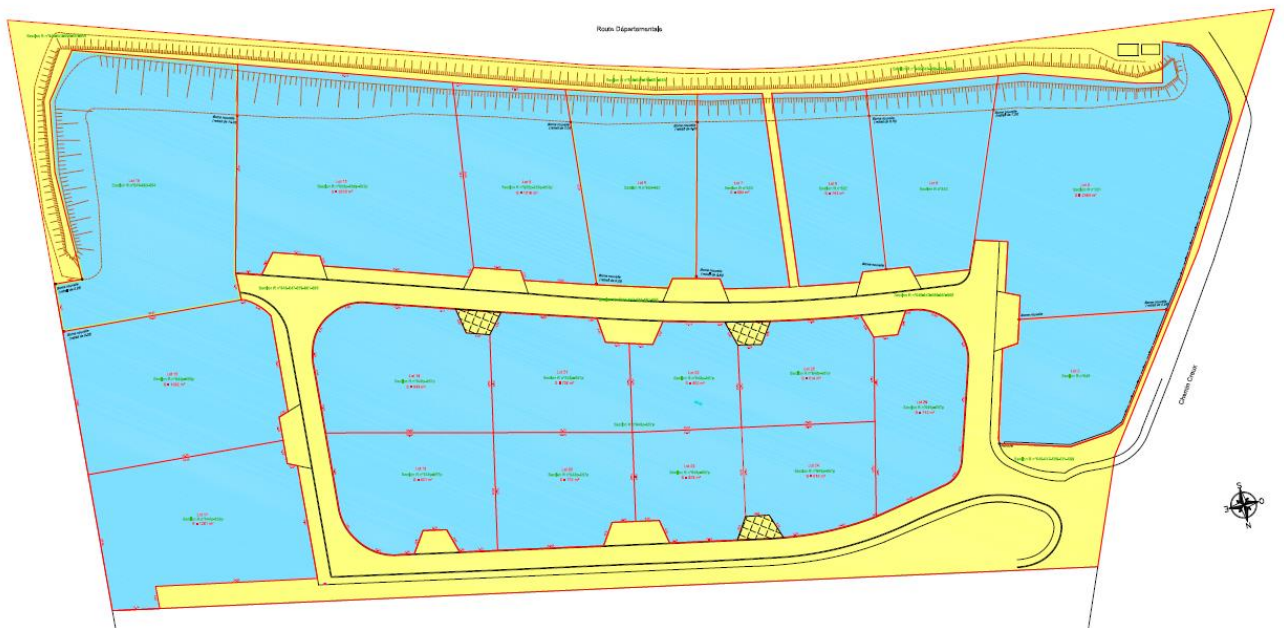


Z.A. du Petit Mont



Règlement- Cahier des prescriptions

Rue des Genévriers 78770 THOIRY



Z.A. du Petit Mont- Règlement- Cahier des prescriptions

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et devant s'appliquer à une zone d'activités sise à THOIRY composé d'un nombre de X lots à bâtir et d'une voirie.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.

La mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un des lots de la Zone d'Activités.

Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un lot du lotissement seront tenus de respecter scrupuleusement les dispositions du présent règlement.

Il s'ajoute aux règles générales s'appliquant sur le territoire de la commune notamment :

- règles de la zone UP définies au Plan Local d'Urbanisme de la commune,
- prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental,
- Règlement de voirie communale.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE D'ACTIVITÉS

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

ARTICLE UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage agricole,
- le stationnement des caravanes hors garages fermés, les terrains de camping et de caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules quel que soit le nombre,
- le stockage à l'air libre de matériaux ou de déchets inertes,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article UP2,
- les baraques, cabanes, roulottes, véhicules désaffectés, aménagés ou non, même s'il s'agit d'installations temporaires,
- les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage industriel, tertiaire et de service,
- les constructions à usage d'activités artisanales,
- les constructions à usage de bureaux et services industriels,
- les constructions à usage d'équipement de service nécessaire au fonctionnement des activités,
- les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures,

Z.A. du Petit Mont- Règlement- Cahier des prescriptions

- les dépôts de véhicules ne sont autorisés que s'ils dépendent directement d'une activité dans la zone (garage...),
- les bâtiments d'habitations destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer l'exploitation, la surveillance et le gardiennage, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments principaux d'activité et que leur surface ne dépasse pas la proportion de 30 % de la surface de plancher totale construite sur le lot.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 : Accès et voirie

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité

Les accès aux parcelles sont imposés par un bateau existant.

Un seul accès véhicule est autorisé pour desservir chacun des lots. Son emplacement est matérialisé par le PA et le plan de découpage.

L'acquéreur se référera aux documents graphiques pour la localisation des entrées carrossables. La position des entrées indiquées au plan de lot est obligatoire et ne peut en aucun cas être modifiée.

Aucun accès au secteur de la Z.A. n'est prévu sur la Route Départementale 11. L'accès à la Z.A. s'effectue uniquement par le Chemin Creux comme stipulé dans les documents graphiques.

Le Chemin Creux, ainsi que la voie interne à la Z.A., la Rue des Genévriers sont à sens unique.

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte pour l'accès à leur parcelle, de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, coffrets électriques, ou d'eau potable ou aménagements paysagers présents sur le domaine public.

ARTICLE UP 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau potable:

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement :

1- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En cas de division un raccordement doit être effectué par lot.

Cet assainissement devra être dimensionné en fonction de l'estimation du volume des eaux usées produites.

Z.A. du Petit Mont- Règlement- Cahier des prescriptions

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain privé doivent préférentiellement garantir la collecte et le stockage individuels des eaux pluviales de la parcelle (toitures, terrasses, allées, ...).

Cet assainissement devra être dimensionné en fonction de l'estimation du volume des eaux pluviales.

III - Électricité - Réseaux de télécommunication - Télédistribution :

Les raccordements aux différents réseaux doivent être enterrés sur les parcelles privées.

La puissance totale de l'électricité et le débit du gaz nécessaires aux constructions devra être estimée pour les permis de construire.

IV- déchets ménagers et autres :

Les constructions neuves doivent avoir un local ouvert pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Conception des locaux pour le stockage des ordures ménagères

Un espace de stockage des ordures ménagères doit être intégré à la conception des murs de clôtures et être accessible directement depuis l'emprise publique. Il doit garantir une surface de 2,5 m² minimum (2,5 m x 1,5 m), qui peut être agrandi en fonction de l'activité de l'entreprise et suivant le besoin des services de collectes des ordures ménagères.

ARTICLE UP 5 : Caractéristiques des terrains

Suivant le plan de division de la Z.A.

ARTICLE UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 4,00 m minimum sur les voies publiques ou privées.

ARTICLE UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement ne devra pas être inférieure à 4,00 m.

A l'Est de la Z.A., une Zone Non Aedificandi d'une largeur de 10 m est instaurée.

ARTICLE UP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

Cette marge est portée à 6,00 m minimum au droit des parties de bâtiment abritant des habitations.

ARTICLE UP 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Z.A. du Petit Mont- Règlement- Cahier des prescriptions

ARTICLE UP 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain existant avant toute construction jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE UP 11 : Aspect extérieur

Les terrains situés sur 100m à partir du chemin Creux, constituent une entrée de village. L'architecture des constructions devra être particulièrement soignée, notamment :

- pignon ouest en pierre de pays ou en ravalement ton pierre (alternance),
- couverture en petite tuile ou similaire,
- ouverture en menuiserie traditionnelle ou similaire,
- végétalisation gommant les volumes, principalement les grandes dimensions au sol.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir ne sera accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'Annexe V du présent règlement "recommandations architecturales" traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, la composition générale des façades, les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout "pastiche",
- toute décoration ne correspondant pas à l'esprit du village,
- les terrassements et surélévations de terrains, sauf corrections d'irrégularités.

Pour toutes constructions nouvelles, si un volet roulant est envisagé, celui-ci sera placé en retrait, en réservant un tableau. Les coffres externes de volets roulants sont interdits.

Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Z.A. du Petit Mont- Règlement- Cahier des prescriptions

Sont interdits

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts, carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris... ;
- les matériaux inflammables.

Les toitures

Les toitures autorisées sont :

- de type A) soit les toitures en terrasses ou à très faible pente comprise entre 0° et 5° avec acrotères de 1m,
- de type B) soit les toitures avec pente comprises entre 25° et 55°, l'usage d'une pente à 45° étant recommandé.

Les matériaux de couverture seront exclusivement :

- pour les terrasses ou les toitures à très faible pente, de type A, des étanchéités à finition mate dite "pailletée" de couleur brune ou des plaques à finition mate de couleur brune,
- pour les toitures de types B : en tuile plate, sans côtes, de terre cuite ou de béton, teintée dans la masse.

Les percements en toiture de type B devront être exclusivement réalisés par des châssis de toit dont la proportion sera toujours plus haute que large.

Les antennes ou mâts de toute nature, devront être solidaires des constructions principales.

Les couleurs

Les couleurs, peintes ou anodisées, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines. Elles ne doivent pas présenter de tonalités agressives.

Chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie chaude ou contrastée.

Les teintes choisies devront figurer dans les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable.

Les clôtures

Les matériaux les composants devront s'harmoniser avec ceux de la construction et assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit et recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates,
- soit d'un mur bahut enduit, recouvert ou non d'un chaperon en tuiles plates et surmonté :
 - soit d'une grille à barreaudage vertical,
 - soit d'éléments en bois verticaux,
 - soit de panneaux en bois ou en fer.

Les coffrets des divers réseaux seront intégrés dans les murs formant "ensemble portail d'entrée".

Les portails et portillons seront réalisés exclusivement par des ossatures bois ou métalliques.

Z.A. du Petit Mont- Règlement- Cahier des prescriptions

Les clôtures mitoyennes seront constituées :

- soit de grillages sur potelets métalliques, le tout plastifié de couleur foncée, et doublées de haies composites, charmilles ou végétaux variés,
- soit de murs en maçonnerie.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris ;
- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de fibrociment ; grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.

Les clôtures doivent figurer à la demande de permis de construire.

Enseignes et éclairage extérieur

Les poses et installations d'enseignes et éclairages extérieurs sont soumis à déclaration.

Les pétitionnaires doivent se reporter à l'Annexe VII du présent règlement « Enseignes ».

ARTICLE UP 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, installations ou divisions et transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies.

Le stationnement sur la voie publique (chaussée et trottoir) est interdit.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Devront être aménagées les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Les aires de stationnement sont interdites sur les bandes de plantation imposées.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite.

Le décompte du nombre de places de stationnement est le suivant :

- pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction ;
- pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction ;
- pour les établissements ne figurant pas dans la liste précitée, la règle applicable est celle des opérations auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UP 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toutes constructions, voiries et aires de stationnement ou de stockage doivent être plantées et convenablement entretenues dans les conditions suivantes :

Z.A. du Petit Mont- Règlement- Cahier des prescriptions

- maintien des plantations d'arbres de haute tige existants ou leur remplacement,
- plantation d'arbres de haute tige, d'ornement ou fruitier dans la zone non aedificandi de 4,00 m le long des voies publiques, à raison d'un arbre tous les 8,00 m minimum ;
- plantation d'un arbre par 100 m² au minimum sur tous les autres espaces libres de construction et sur au moins 25 % de la surface de la parcelle.

Les espaces extérieurs liés aux cheminements, aux allées de garages ou d'entrées, aux stationnements doivent être traités de manière souple et intégrée. Les aménagements réalisés sur la parcelle veilleront à limiter l'imperméabilisation du sol dans la mesure du possible. L'utilisation d'enrobé en bitume est donc à limiter, on favorise des matériaux mieux intégrés à l'absorption des eaux pluviales.

Les arbres devront être plantés au minimum à 5m des trottoirs.

Le merlon sur la partie privative des terrains le long de la RD11 est à entretenir par les acquéreurs, et ne doit faire l'objet d'aucun terrassement.

Durant les travaux de construction, il est interdit de stocker ou de rejeter de la terre sur un autre terrain de la Z.A.