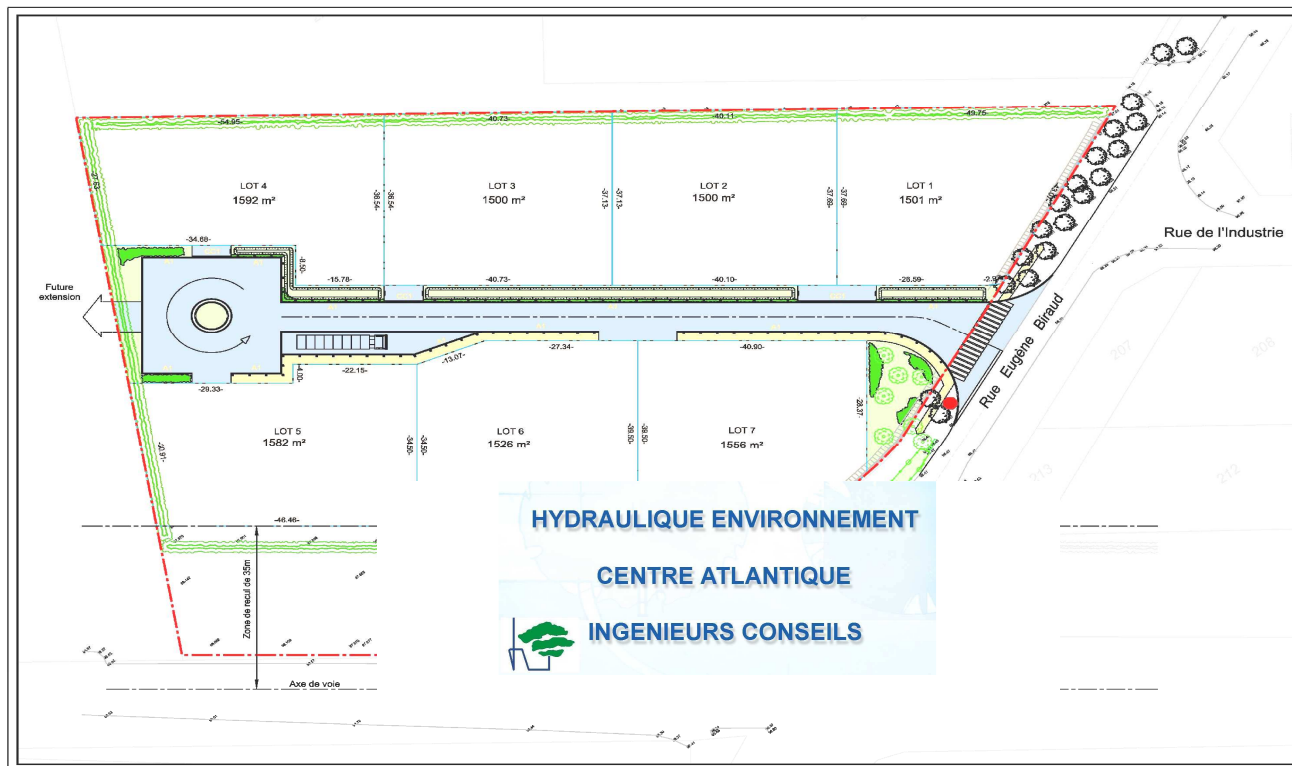


# REGLEMENT INTERIEUR ZA DE SAINT GEORGES DU BOIS



## SOMMAIRE

<b>ARTICLE UX 0 Saint Georges du Bois – Objet du règlement et champ d'application</b> .....	3
<b>ARTICLE UX 1 Saint Georges du Bois – Occupations et utilisations du sol interdites</b> .....	3
<b>ARTICLE UX 2 Saint Georges du Bois – Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions spéciales</b> .....	4
<b>ARTICLE UX 3 Saint Georges du Bois – Accès et voirie</b> .....	4
<b>ARTICLE UX 4 Saint Georges du Bois – Desserte par les réseaux</b> .....	5
<b>ARTICLE UX 5 Saint Georges du Bois – Caractéristiques des terrains</b> .....	7
<b>ARTICLE UX 6 Saint Georges du Bois – Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques et privées</b> .....	8
<b>ARTICLE UX 7 Saint Georges du Bois – Implantation par rapport aux limites séparatives</b> .....	8
<b>ARTICLE UX 8 Saint Georges du Bois – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b> .....	9
<b>ARTICLE UX 9 Saint Georges du Bois – Emprise au sol</b> .....	9
<b>ARTICLE UX 10 Saint Georges du Bois – Hauteur des constructions</b> .....	9
<b>ARTICLE UX 11 Saint Georges du Bois – Aspect extérieur des constructions</b> .....	10
<b>ARTICLE UX 12 Saint Georges du Bois – Stationnement</b> .....	13
<b>ARTICLE UX 13 Saint Georges du Bois – Espaces libres et plantations</b> .....	13
<b>ARTICLE UX 14 Saint Georges du Bois – coefficient d'occupation du sol</b> .....	15
<b>ARTICLE UX 15 Saint Georges du Bois – Dépassement du C.O.S</b> .....	15

## ARTICLE UX 0 Saint Georges du Bois – Objet du règlement et champ d'application

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint Georges du Bois à savoir le plan local d'urbanisme et les règles de la zone UX.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de la zone d'activités.

Ce règlement devra être communiqué à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. La mention de cette communication devra être portée dans l'acte.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette de la zone d'activités, situé sur la commune de Saint Georges du Bois.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

## ARTICLE UX 1 Saint Georges du Bois – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

1. Les constructions isolées, quel que soit leur usage, non compatibles avec le schéma d'ensemble mentionné à l'article UX 2 Saint Georges du Bois et les infrastructures existantes (voirie, réseaux,...) ;
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles liées et nécessaires au fonctionnement, à la direction ou à la surveillance des établissements ou installations et services généraux de la zone ;
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables ;
4. L'ouverture de carrière ou de gravière ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
6. L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages ;
7. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf en NAL ;
8. L'introduction de mobil'home et le stationnement des caravanes et auto-caravanes à l'année.
9. Les constructions et aménagements de caractère provisoire.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées et d'y déposer des matériaux.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies de la zone d'activités et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Le président de la Communauté de Communes pourra à la signature de l'acte demander une caution de 2000 € à l'acquéreur. Cette somme sera restituable à la fin des travaux et l'obtention du certificat du parfait achèvement des travaux si aucun dégât sur les parties communes n'est constaté, dans le cas contraire elle servira à la remise en état à auteur des travaux à engager et la soulte éventuelle sera reversée.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté directement ou indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

## **ARTICLE UX 2 Saint Georges du Bois – Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions spéciales**

Sont autorisés dans la zone d'activités les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de service ou d'hôtellerie et de bureaux.

La réunion de 2 lots ou plus pour la réalisation d'un seul et même projet est autorisée.

La division d'un lot en deux ensembles maximum est interdite.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de piscines dans le cadre d'activités hôtelière sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

La création de logement de fonction ou de gardiennage limité à un logement par activité dans un volume du bâtiment d'activité est autorisé.

## **ARTICLE UX 3 Saint Georges du Bois – Accès et voirie**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre les incendies et la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents. Les entrées des parcelles figurent. Si elles doivent être déplacées, les déplacements se feront aux frais des pétitionnaires.

## ARTICLE UX 4 Saint Georges du Bois – Desserte par les réseaux

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, de téléphonie et d'électricité (collecteur principal et branchement) l'équipement est pris en charge par la collectivité jusqu'au droit des terrains.

### 1 – Eau

Les acquéreurs devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau potable public. La pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

### 2 – Assainissement

#### a) Eaux usées domestiques et industrielles

Les acquéreurs devront obligatoirement se raccorder au réseau public eau usée. Leurs réseaux de raccordement devront obligatoirement être constitués par des canalisations étanches souterraines

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement avant rejet dans le réseau, et sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux de voirie, toitures, espaces verts et zones piétonnes devront être évacuées dans la parcelle correspondante pour traitement si nécessaire infiltration, suivant les prescriptions fournies par les services compétents et conformément aux dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les infiltrations à la parcelle sont à la charge des acquéreurs et figureront dans le dossier de demande de permis de construire. Elles se feront en considérant les tableaux ci-après.

**Données de dimensionnement privatif pour une surface aménagée de 100 m<sup>2</sup>**

<b>TOITURES</b>	
<i>Tranchée d'infiltration</i>	<i>Puisard</i>
Surface : 15 m <sup>2</sup>	Surface : 1.77 m <sup>2</sup>
Dimensions : Largeur : 1 m ; Longueur : 15 m ; Epaisseur : 0.6 m	Dimensions : Diamètre : 1.5 m Profondeur : 3.2 m

<b>SURFACES REVETUES</b>			
<i>Bassin à ciel ouvert</i>	<i>Tranchée d'infiltration</i>	<i>Puisard</i>	<i>Structure réservoir</i>
Surface : 50 m <sup>2</sup>	Surface : 15 m <sup>2</sup>	Surface : 1.77 m <sup>2</sup>	Surface : 35 m <sup>2</sup>
	Dimensions : Largeur : 1 m ; Longueur : 15 m ; Epaisseur : 0.5 m	Dimensions : Diamètre : 1.5 m Profondeur : 2.85 m	Volume : 1.80 m <sup>3</sup>

Aucun traitement des eaux de voirie n'est demandé avant infiltration.

3 – Electricité, téléphone, télédistribution

Les acquéreurs devront obligatoirement se raccorder au réseau public.

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

La pose du compteur et l'ouverture du branchement EDF seront à leur charge.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain public :

- qu'après accord de la collectivité.
- qu'après accord des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

## ARTICLE UX 5 Saint Georges du Bois – Caractéristiques des terrains

Ce rapporter au document graphique (plan de composition).

Les lots cessibles sont numérotés de 1 à 7.

Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	
1	1 501	
2	1 500	
3	1 500	
4	1 592	
5	1 526	
6	1 556	
7	1 582	
	<b>Total</b>	<b>10 757 m<sup>2</sup></b>

Les surfaces sont indicatives, elle deviendront définitives après bornage par un géomètre.

## ARTICLE UX 6 Saint Georges du Bois – Implantation des constructions par rapport à l’alignement des voies publiques et privées.

Toute construction nouvelle ne peut être édifée à moins de :

- 35 m de l'axe de la RD 911
- 5 m de l’alignement des autres voies

A l’exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l’axe d’au moins une voie publique bordant le terrain.

Concernant l’orientation des façades, si les règles d’implantation, ci-dessus, entraînaient l’implantation d’un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

## ARTICLE UX 7 Saint Georges du Bois – Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu’elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l’égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les équipements d’infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent et sous réserve qu’ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

## **ARTICLE UX 8 Saint Georges du Bois – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Entre deux constructions non contiguës doit être toujours aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE UX 9 Saint Georges du Bois – Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à l'emprise des différents bâtiments, les voies de desserte internes à la parcelle, les aires de stationnement et de stockage.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UX 10 Saint Georges du Bois – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 8 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité sur place (antennes, cheminées, silos, etc..).

## ARTICLE UX 11 Saint Georges du Bois – Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions réalisées le long de la RD 911 seront composées de façades sans marque de hiérarchisation avant / arrière.

L'ensemble des dispositions, ci-dessous, devra être illustré et motivé par tout document nécessaire joint au dossier de demande de permis de construire.

### a- Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone de Saint Georges du Bois ou des lieux avoisinants.

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

Afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse, une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleur et rythmes des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel. Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière.

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programme de créations contemporaines et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0.50m, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0.20 et 0.30 m au dessus de la cote du terrain naturel.

L'utilisation de techniques tels que panneaux solaires ne seront admises que si ils font l'objet de mesures d'intégration.

#### **b- Aspect extérieur des réseaux**

Les réseaux sont obligatoirement enterrés et devront répondre aux exigences de l'article UX 4 Saint Georges du Bois.

Un soin particulier sera apporté aux dispositifs d'éclairage extérieurs (bâtiment, voiries,...) qui devront respecter les règles ci-dessous :

- l'éclairage des voiries et parkings par dispositif de type candélabres devra obligatoirement être de type dirigé, orienté vers l'intérieur des parcelles. Les mats employés ne devront pas excéder une hauteur de 6 m ;
- les éclairages de façades devront être indirects ;
- les cheminements piétons sur les aménagements de parcelles devront être balisés.

Dans tous les cas, les dispositifs d'éclairage devront être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur de la zone.

Le type de matériel retenu et les couleurs seront soumis à l'agrément de l'aménageur de la zone et devront être joints à la demande de permis de construire.

#### **c- Clôtures**

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de la zone, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soit, sont déconseillées.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte ou blanche, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambage, de couleur identique à la clôture, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les différents dispositifs de comptage : coffret, boîtes à lettres, indications de raison sociale seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents et seront conforme au plan joint en annexe.

**d- Publicité - Enseignes**

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.

Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses.

Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement.

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) positionnée sur la façade d'un bâtiment est fixée à 2.00 m. La longueur de l'enseigne ne devra pas dépasser 40% de la longueur de la façade

**e- Zone de dépôts non couvertes**

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

Le stockage de déchets professionnels se fera obligatoirement en bennes ou conteneur approprié à la nature du déchet, de manière sélective. La collecte et le traitement restent à la charge de l'acquéreur du lot, ou de son exploitant commercial.

**f- Ordures ménagères**

Les conteneurs d'ordures ménagères seront stockés sur une aire aménagée par l'acquéreur du lot dans l'emprise de sa propriété ; elle répondra aux mêmes exigences esthétiques que celles mentionnées à l'article « e ». Les conteneurs seront sortis en limite de propriété pour le ramassage collectif, à la fin de la journée précédant la collecte. Ces jours de passage sont définis par le service public des déchets.

## ARTICLE UX 12 Saint Georges du Bois – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré dans l'espace privé.

Un nombre d'emplacements suffisants doit être prévu hors voirie afin d'assurer le stationnement des véhicules des utilisateurs (personnels, visiteurs, livreurs, etc...).

Un emplacement de stationnement doit mesurer 2,50 m x 5,00 m au moins.

Les aires de stationnement de véhicules légers nécessaires seront calculées de la manière suivante, en appliquant la norme la moins contraignante :

- pour les établissements industriels et logistiques : une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net
- pour les bureaux : une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net
- pour les établissements de commerces : une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net
- pour les hôtels et restaurants : 9 aires pour 10 chambres et 1 aire ½ pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- pour les équipements collectifs : le nombre doit être adapté à la capacité d'accueil

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement non couvertes traitées en matériaux imperméables devront être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m<sup>2</sup> de surface minéralisée.

Les ratios ci-dessus et les normes qui s'y rapportent seront utilisés, en appliquant la norme la moins contraignante.

## ARTICLE UX 13 Saint Georges du Bois – Espaces libres et plantations

Les espaces libres paysagers seront entretenus.

Des haies seront plantées afin de dissimuler les installations pouvant apporter des nuisances.

Les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences locales seront privilégiées.

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de la zone. Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum de terrain à conserver en espaces verts.

Ne pourront être comprise dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal à l'exception des aires de stationnement réalisées en dalles gazon, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluse dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en dalles gazon.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol et à 2,50 m sous frondaison,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera obligatoirement joint au dossier de demande de permis de construire.

### **Plantations**

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir les arbres de haute tige ornementaux correspondant au caractère du secteur, et d'utiliser des essences locales.

Les haies pourront varier de la haie libre de type bocagère, à la semi ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants.

Les variétés courantes pouvant composer une haie sont les suivants : (liste non limitative)

## ☞ Arbres à feuilles caduques :

- charme ;
- noisetier commun ;
- érable champêtre ;
- genêt d'Espagne ;
- deutzia ;
- forsythia ;
- weigelia ;
- fusain d'Europe ;
- grosseillers à fleurs ;
- lilas ;
- virburnum opulus (boule de neige) ;
- seringat.

## ☞ Arbres à feuilles persistantes :

- laurier tin ;
- troène commun ;
- houx vert ;
- genêt ;
- laurier palme ;
- berberis.

Des haies seront réalisées par la collectivité en limite de lots comme indiqué sur le plan de composition. L'entretien de ces espaces sera à la charge des acquéreurs. La largeur de ces haies est de 2.50 m.

## ARTICLE UX 14 Saint Georges du Bois – coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,7.

## ARTICLE UX 15 Saint Georges du Bois – Dépassement du C.O.S.

Sans objet.