

# PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

## 6.5 Zones d'aménagement concerté



## **DISTRICT DE DINAN**

34 rue Bertrand Robidou

BP 357 - 22106 Dinan cedex

Tél : 02.96.87.14.14 - Télécopie : 02.96.85.40.91

## **PROJETS URBAINS**

∞ ∞ ∞ ∞

**Site de La Costardais**  
**(Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE - 22690)**

Document définitif

Réf : 32.1805  
FL/BD  
JUILLET 1998



**SETUR**  
INGENIERIE - AUDIT - CONSEIL

15, rue de la Croix aux Potiers - B.P. 36  
35178 CHARTRES DE BRETAGNE CEDEX



**Zone d'Activités de LA COSTARDAIS  
Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE (22)**

**PROJET URBAIN**

**RÈGLEMENT DE LA ZONE**



**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**Nota :** Le présent règlement comprend en annexe le cahier des recommandations paysagères architecturales (C.R.P.A.)



**SETUR**

INGENIERIE - AUDIT - CONSEIL  
18, rue de la Croix aux Potiers - B.P. 38  
35076 CHARTRES DE BRETAGNE CEDEX  
Tel. 02.99.4135.35. Fax. 02.99.4134.34.

SOMMAIRE

CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE .....	5
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	6
ARTICLE NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES .....	6
ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	7
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....	8
ARTICLE NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE .....	8
ARTICLE NA 4 - DESSERTE EN EAU / ASSAINISSEMENT / TÉLÉPHONE / ÉLECTRICITÉ / GAZ / TÉLÉVISION .....	9
1) Eau potable .....	9
2) Assainissement .....	10
3) Réseaux divers .....	11
ARTICLE NA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS .....	11
ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES .....	12
ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES .....	12
ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ .....	13
ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL .....	13
ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	14



ARTICLE NA 11 -	ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS /	
	CLÔTURES .....	14
1) Constructions .....		14
2) Clôtures .....		15
ARTICLE NA 12 -	STATIONNEMENT DES VÉHICULES .....	17
ARTICLE NA 13 -	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	17
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....		24
ARTICLE NA 14 -	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	23
ARTICLE NA 15 -	DÉPASSEMENT DU C.O.S. ....	23

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, destinée à l'urbanisation.

Elle comprend un secteur NAY à vocation industrielle, artisanale et commerciale, constituée d'une zone 1NAYr située au Nord de la voie communale n° 18 ("La Ville aux Belles"), d'une zone 2NAYr située au Sud de cette même voie ("Lande Bit de Bois") et d'une zone 3NAYr limitée au Nord par la voie de chemin de fer, à l'Est par la voie express et au Sud par la route départementale n° 48 ("Les Champs Riault", "Le Clos Hamon").

Les conditions d'aménagement de ce secteur sont définies par le présent règlement et le plan d'aménagement de zone. Son ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'un projet urbain approuvé par le Conseil Municipal au terme des mesures de concertation prévues par l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation concrétisée par une modification ou une révision du POS devra respecter les prescriptions édictées dans le présent document.

Un certain nombre de recommandations en matière de paysage et de traitements architecturaux sont données en annexe du présent règlement dans le Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales (noté C.R.P.A. dans le texte).



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE NA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

#### I - Rappels

- Les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration.
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130.1 du Code de l'Urbanisme (figurant au titre IV du présent règlement).
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

#### II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).
- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les entrepôts.
- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées.
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les piscines, couvertes ou non.

- Les affouillements ou exhaussements en déblais - remblais compensés du sol nécessaires à la réalisation des constructions précitées ou contribuant à une amélioration de l'état existant, ainsi que la formation de remblais sous forme de buttes ou merlons destinés à masquer les aires de stationnement, de stockage des matériaux, de déchets et de manutention de telle manière que leur hauteur ne soit pas supérieure à 2 mètres au-dessus du terrain naturel.

Par ailleurs, peuvent être admis, sous conditions spéciales :

- Les constructions à usage d'habitations, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité et la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'ils soient obligatoirement intégrés aux bâtiments d'exploitation.

- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (point accueil information, restaurants inter-entreprises, foyers, etc...).

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être **COMPATIBLE** avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles NA 3 à NA 15 ci-après ;
- par le schéma des principes d'organisation éventuellement défini au plan d'état futur.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront toutefois être réalisées par tranches fonctionnelles.

## **ARTICLE NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs spécifiques suivants, sauf application de l'article NA 1 :

- Les constructions à usage d'habitation, sont interdites, autres que celles autorisées à l'article NA 1.
- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
- Les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux autorisés au titre de l'article NA 1.



- L'ouverture de toute carrière.
- Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

La desserte de la zone 1NAyr sera assurée à partir de la voie communale n° 18.

Pour la zone 2NAyr, la desserte est interdite depuis la voie communale n° 18. Celle-ci sera réalisée, selon les cas, soit depuis la voirie de desserte interne reliant la voie communale n° 18 à la VC n° 12, soit depuis la voie de desserte interne passant au-dessus de la voie de chemin de fer desservant la zone 3NAyr.

Pour la zone 3NAyr, la desserte des lots sera assurée à partir de la ou des voirie(s) de desserte interne.

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Pour chacun des lots, le nombre d'accès est limité à 2 au maximum.

L'accès aux lots doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile. Chaque acquéreur devra aménager sur son terrain **une enclave privative non close** conformément aux plans et coupes donnés au C.R.P.A. annexé. Seul un accès (principal) comportera **une enclave privative**.

Dans la zone 3NAyr, dans la mesure où aucune liaison avec la route départementale n° 48 ne serait pratiquée, une **aire de retournement** (giratoire), en limite Sud de la zone, devra être réalisée.

La voie interne étant bordée de fossés, l'accès au lot devra prévoir l'aménagement d'un passage busé d'une largeur équivalente à celle de **l'enclave privative**. Les têtes d'acведуs seront en béton préfabriquées ou réalisées par un empierrement (pierre naturelle régionale). L'ensemble de l'ouvrage de franchissement, jusqu'en limite de lot, fait partie du **domaine public** au titre de son aménagement et entretien.

**La création d'accès direct à la RN n° 137 (voie express) est, par ailleurs, interdite.**

D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 et 3NAyr, en matière d'accès et de circulation est conditionnée par :

- pour la zone 2NAyr, dans la mesure où une voirie de desserte serait créée en liaison des voies communales n° 12 et 18, l'urbanisation de cette zone est assujéti à la mise en conformité de ces voies au regard de la nature du trafic ;

- pour la zone 3NAyr, dans la mesure où une voirie de desserte interne relierait la voie communale n° 18 et la route départementale n° 48, l'urbanisation de cette zone est liée à :

- \* la création d'un ouvrage de franchissement de la voie de chemin de fer ;
- \* la création d'un aménagement routier de type giratoire au droit de la VC n° 12 permettant de répondre aux normes de sécurité ;
- \* la mise en conformité de la VC n° 18 et de la RD n° 48 au regard du trafic engendré.

#### **ARTICLE NA 4 - DESSERTE EN EAU / ASSAINISSEMENT / TÉLÉPHONE / ÉLECTRICITÉ / GAZ / TÉLÉVISION**

En cas d'aménagement par tranches, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à permettre au terme de l'opération un fonctionnement général satisfaisant.

Les constructions ne pourront être autorisées dans les différentes tranches qu'à l'achèvement des travaux de première phase.

##### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Un réseau AEP sera créé dans le cadre de la viabilité du projet.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionné par le renforcement du réseau d'alimentation en eau potable.



## 2) Assainissement

### a) Eaux usées

Les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation, adaptés à la pollution à traiter et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci seront prévues. L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

En l'absence du réseau d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée au futur réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Une étude complémentaire de zonage d'assainissement est à réaliser au préalable.

### b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet, soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La collecte des eaux pluviales sera réalisée dans les bassins de stockage, repérés à titre indicatif au plan du Projet Urbain. Pour la zone 1NAyr, le ou les acquéreurs devront créer leur propre bassin de stockage. Chaque lot devra se raccorder au fossé latéral bordant la voirie. Pour les zones 2 et 3NAyr, un réseau d'assainissement enterré ou à ciel ouvert sera créé en limite Ouest sur emprise privative. Ce réseau public constituera donc une servitude sur domaine privé. On devra en préserver l'accès pour l'entretien.

Le rejet des eaux pluviales de chacun des lots sera conditionné par la mise en place à charge de l'acquéreur d'un dispositif de traitement des eaux suffisamment dimensionné et adapté aux surfaces imperméabilisées visant à éviter tout rejet polluant dans le système (séparateur d'hydrocarbures notamment).

Chaque bassin de stockage commun à la zone sera équipé d'une vanne de sectionnement permettant d'endiguer toute pollution accidentelle sur le milieu extérieur.

Le calcul des réseaux sera réalisé selon la circulaire interministérielle n° 77284 NT du 22 juin 1977.

Tout projet industriel supérieur à 1 ha est soumis à dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.

### 3) Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergies ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## ARTICLE NA.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les lots sont modulables et le découpage est fait à la demande pour les terrains occupant la partie Est du Projet Urbain (au-delà de la route communale). Pour la partie Ouest, l'acquisition concernera un lot unique.

Les surfaces et formes des terrains portées au plan de découpage parcellaire ne sont qu'indicatives. Elles résulteront des ventes réalisées. Le découpage définitif des lots sera établi en fonction des demandes des acquéreurs.

Toutefois, les parcelles ne pourront avoir une surface inférieure à 2 000 m<sup>2</sup> et une largeur inférieure à 25 mètres.

Chaque acquéreur est tenu d'aménager une enclave privative à chacun de ses accès sur la voie publique telle que définie au C.R.P.A.

D'autre part, de manière à accroître l'insertion paysagère des équipements, et tel que défini au plan de Projet Urbain, un certain nombre d'espaces verts sont aménagés au-delà des clôtures, en limite de lot. Ces espaces font partie intégrante de la surface du lot, leur entretien, leur aménagement et leur conservation sont totalement à la charge des acquéreurs.



## **ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES**

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à :

- 50 m au moins de l'axe de la Route Nationale n° 137 et de ses bretelles d'accès. Pour l'ensemble des zones Nayr, la zone non aedificandi préservée à ces endroits doit faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques tels que prévus au Plan d'Aménagement de Zone du Projet Urbain ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la voirie de desserte interne (y compris rond-point) pour les zones 2 et 3NAyr,
- 20 mètres de l'axe de la voie communale n° 18 pour les zones 1 et 2NAyr,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des plantations (2ème rang en partant de la RD 48) côté RD 48,
- 15 mètres de l'alignement (limite foncière), pour les zones 2 et 3NAyr, en limite Ouest.

Des dispositions différentes, hormis en zone non-aedificandi le long de la voie express, pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans la mesure où la mise en place d'une "enseigne totem" serait proposée, elle devra respecter la réglementation relative à "l'affichage".

## **ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Si les façades comportent à l'étage des baies éclairantes, la distance comptée horizontalement de toute vue à la limite séparative qui leur fait face doit être au moins égale à la hauteur de tout point de l'ouverture permettant cette vue par rapport au niveau naturel du terrain mesuré à son aplomb.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire ou par un service public dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abri-voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Hormis les limites latérales de deux lots contigus où la distance doit être au moins égale à 5 mètres, dans les cas particuliers suivants, les distances minimales imposées sont les suivantes :

. Pour les terrains situés à l'Ouest des zones 2 et 3 Nayr, là où une plantation en limite est prévue, la limite d'implantation des constructions est de 10 mètres minimale.

. Pour les limites latérales de lots bordant une haie bocagère constituée d'arbres de haut jet dont le projet urbain prévoit le maintien, la limite d'implantation des constructions est également fixée à 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement des arbres en place (troncs).

Pour les lots contigus à la voie de chemin de fer, les servitudes, grévant les propriétés riveraines du chemin de fer, s'appliquent.

#### **ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux constructions non jointives, qu'elle qu'en soit la nature et l'importance, une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée afin d'assurer notamment le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) des constructions de toute nature ne pourra dépasser 50 % de la superficie de la propriété.



## ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**La hauteur totale des constructions**, mesurée à l'aplomb du bâtiment à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues) **ne peut excéder 12 m.**

Dans le cas de construction à usage principal de bureaux, la hauteur maximale sera limitée à **9 mètres.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

## ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS / CLÔTURES

### 1) Constructions

#### a) Aspect extérieur

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du Maître d'Ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une **bonne intégration dans l'environnement** tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit. Il en sera de même pour les enseignes et logos.

La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse devront être recherchées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les bâtiments seront traités en teintes neutres.

Sauf dans le cas de projets d'ensembles cohérents ayant fait l'objet d'études particulières, l'utilisation de couleurs vives sera soumise à l'acceptation de l'aménageur à partir de documents permettant d'en apprécier le réel impact (étude polychromique, montage photo etc.).

- Les vitrines et panneaux de verre sont autorisés.

- L'usage des verres réfléchissants est interdit.

#### b) Couverture - Toiture

Les projets devront prendre en compte l'insertion de la "5ème façade" dans le paysage urbain, (couvertures, terrasses).

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriel en fonction de l'environnement, toitures terrasses / bacs aciers et autres types de toitures industrielles exceptées les tuiles.

Toute finition galvanisée est interdite.

En tout état de cause, les matériaux utilisés seront de ton mat, de couleur terre ou de celle de la végétation environnante.

## 2) Clôtures

### 2.1 - Clôtures / Portail / Enclaves privées

Quelles que soient la limite et la zone considérées, les clôtures sont facultatives. Seule est admise la couleur verte (RAL 6002 - 6005 ou 6020). D'autre part, quelle que soit la clôture considérée, l'utilisation de poteaux et de plaques en béton est strictement interdite pour l'ensemble des zones.

L'utilisation de soubassements en béton sur 0,50 m de haut maximum est autorisé.

a) Clôtures en façade de voirie de desserte interne, en façade de route et en façade de voie express et bretelles

Les clôtures sont facultatives ; toutefois, si elles s'avèrent nécessaires, celles-ci seront obligatoirement conformes aux principes suivants :



*✓ Clôtures en façade de voie express (bretelle), de voie communale n° 18 et de RD 48*

En ces lieux, elles seront réalisées uniquement en **treillis soudé plastifié vert** (maille 150 x 150 mm par exemple) d'une hauteur maximale de 2 m, posées sur piquets métalliques plastifiés de couleur verte, (les poteaux de section ronde ou carrée sont recommandés). En tout état de cause, les poteaux béton préfabriqués sont interdits.

*✓ Clôtures en façade de voie de desserte interne*

Elle sera constituée d'un **grillage à simple torsion** ou d'un **treillis plastifié vert** sur piquets métalliques de section ronde ou en "T" dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

**b) Limites latérales et autres limites de fond de lots**

Sur les limites latérales, et sur la limite de fond des lots qui ne sont pas traitées ci-avant, les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, seront constituées par un **grillage à simple torsion plastifié vert** d'une hauteur maximale de 2 m 00 tendu sur support métallique. Les clôtures peuvent également être doublées de haies vives, soigneusement entretenues. De manière à insérer au mieux la clôture dans le paysage, la haie sera implantée à un mètre en retrait de la limite de lot (clôtures).

Pour les limites Ouest des zones 2 et 3 NAyr, les acquéreurs qui souhaitent se clore pourront utiliser une clôture de type agricole constituée de piquets bois et de grillage galvanisé simple torsion ou à mailles rectangulaires.

**c) Portail / Enclave privative**

Afin d'éviter le stationnement sur le domaine public et pour créer une unité dans le traitement des entrées de lots, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain **une enclave privative non close**, conformément aux plans et coupes ci-joints. Celle-ci sera simple ou jumelée avec une autre enclave.

Les portails et portillons dont la mise en place est facultative seront placés en retrait des clôtures de limites de rue, à une distance de 5 m.

L'enclave privative, ainsi créée, sera traitée de la même manière que la voirie publique.

La largeur maximale d'emprise où viendront s'insérer le portail et éventuellement le portillon est limitée à 8 mètres maximum et 4 mètres minimum (au droit de la limite placée à 5 mètres de la limite de lot).

Dans la mesure où les clôtures en façade de rues sont facultatives, l'acquéreur qui ne souhaite pas se clore devra toutefois marquer les limites de l'enclave privative par la pose d'une bordurette béton de type P1 ou P2.

Les caractéristiques du portail et du portillon sont les suivantes :

- Sauf prescriptions spécifiques liées à l'activité propre de l'entreprise : portail métallique plastifié vert (RAL identique à la clôture) avec barreaudage vertical, cadre et barreaux en métal.
- Hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m maxi.

## ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

L'emprise du stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou des installations, devra être assurée en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Il devra être prévu autant de places de stationnement que de personnel dans l'établissement.

## ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de la démarche de Projet Urbain visant à réduire les marges d'inconstructibilité, un certain nombre de principes d'aménagement paysagers s'avèrent être essentiels pour permettre dans le temps et l'espace d'asseoir une certaine qualité de la zone de La Costardais, tant au niveau du traitement des limites de lots, qu'à son intégration et à son unité paysagère.

Aussi, un certain nombre de généralités sont à respecter obligatoirement. Il s'agit notamment du traitement :

- des espaces verts internes à chacun des lots,
- de la zone non-aedificandi.

D'autres espaces sensibles, dont l'organisation est laissée au choix des acquéreurs, devront faire l'objet également de soins particuliers en matière d'intégration paysagère. Il s'agit notamment :

- des aires de stationnement et de manutention,
- des aires de stockage de matériaux et de déchets.



### 13.1 - Généralités

Des listes de végétaux, pour chaque cas concerné, sont données à titre indicatif au C.R.P.A. afin de guider le choix des acquéreurs et pour respecter l'environnement du site. Le choix des essences végétales est laissé libre aux acquéreurs.

Toutefois, l'utilisation de certaines essences en plantation, en façade de voie express, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot (placé en extrémité de zone), sont proscrites. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des Cyprès (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

#### a) Traitement des espaces verts internes à chaque lot

Les prescriptions propres à ce chapitre s'appliquent à l'espace interne marqué par les limites de clôture indiquées au plan de Projet Urbain.

Elles ne concernent donc pas les espaces situés au-delà des clôtures.

Ces prescriptions sont les suivantes :

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de causes, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

Les végétaux en place sur les parcelles notées "à conserver" sur le plan du Projet Urbain qui ne sont pas considérés comme espaces boisés classés au POS devront être préservés autant que faire se peut dans l'aménagement du lot.

Leur qualité paysagère, leur impact dans le site étant d'importance, il s'avère nécessaire de les intégrer dans l'aménagement.

On entend ici par préservation, le fait d'implanter les aménagements (constructions, voiries, parkings, etc...) de telle manière que tout ou partie de cette trame végétale soit préservée dans la composition du projet.

Les végétaux utilisés pour l'aménagement de ces espaces verts sont donnés à titre indicatif dans le C.R.P.A.

#### b) Traitement des espaces verts en bordure de la zone non-aedificandi

La zone non-aedificandi est constituée d'une part d'un **aménagement paysager** dont les caractéristiques sont portées au plan du Projet Urbain et d'autre part d'un **espace résiduel** où les aménagements sont réglementés.

On distingue à la fois :

- les aménagements paysagers en bordure de **bretelle** de sortie de RN 13 ;
- les aménagements en bordure de voie express ;
- les aménagements en bordure de voie communale n° 18 ;
- les aménagements en bordure de route départementale n° 48 ;
- les aménagements en limite Ouest des zones 2 et 3NAyr.

Les aménagements en bordure de voirie de desserte interne sont facultatifs et exprimés au C.R.P.A.

#### 1 - **Aménagements paysagers en bordure de bretelle (Cf plan)**

De manière à marquer l'accès à La Costardais depuis la RN 137 et pour filtrer la vue directe sur la zone INAyr, des plantations sont prévues.

Il s'agit d'une alternance de plantations arbustives et d'un alignement d'arbres de haut-jet.

L'alignement des arbres sera réalisé tous les **10 mètres** sur la ligne. Les deux alignements, de part et d'autre des **bretelles** d'accès, seront espacés de 60 mètres.

Les essences d'arbres, dont la liste indicative est donnée au C.R.P.A., auront une **force minimale de 12/14 à la plantation** (haut-jet).

Les massifs **arbustifs** auront une dimension de 14 m sur 12 mètres et seront espacés de 6 mètres (Cf plan).

Une liste indicative des essences à utiliser est donnée au C.R.P.A.

Les arbustes utilisés auront une **force minimale 20/30** à la plantation. Celle-ci sera réalisée sur **bâche tissée** ou sur film plastique.



## 2 - Aménagements en bordure de voie express

Sur cette zone, l'on distingue 3 secteurs de plantations différents :

- 2 secteurs en limite Est de la zone 3NAyr,
- 1 secteur en limite Est de la zone 2NAyr.

### 2.1. Zone 2NAyr

En ces lieux, il s'agit d'un double alignement d'arbres de haut-jet dont les caractéristiques sont les suivantes :

- plantation d'arbres de force 12/14 minimale,
- première ligne de plantation à 34 mètres de l'axe de la voie express,
- seconde ligne à 44 mètres de l'axe de la voie express,
- espacement de 10 mètres sur la ligne,
- liste des essences données à titre indicatif au C.R.P.A.

### 2.2. Zone 3NAyr

#### \* Secteur n° 1 (Cf plan)

Sur cette zone alterneront des massifs arbustifs de 6 mètres de large au minimum et des massifs boisés constitués d'arbres fruitiers, dont la profondeur minimale de l'emprise de plantation sera de 15 mètres.

#### \* Secteur n° 2 (Cf plan)

Sur cette zone, alterneront des massifs arbustifs de 6 mètres de large où seront disposés des arbres tiges de haut-jet de force 12/14 minimale, tous les 15 mètres et des massifs de conifères de force minimale 125/150 disposés tous les 8 mètres sur une profondeur minimale de 15 mètres.

Une liste indicative des essences pouvant être utilisées est donnée au C.R.P.A.

### 3 - Aménagements en bordure de voie communale n° 18

En ces lieux, il s'agit d'un alignement d'arbres de haut-jet de part et d'autre de la voie, ayant les caractéristiques suivantes :

- force minimale 12/14,
- espacement sur la ligne : 10 mètres,
- distance : à 10 mètres de l'axe de la VC n° 18,
- essences : liste indicative au C.R.P.A.

### 4 - Aménagements en bordure de route départementale n° 48

En ces lieux, il s'agit d'un double alignement d'arbres de haut-jet, ayant les caractéristiques suivantes :

- force minimale 12/14,
- espacement sur la ligne : 15 mètres,
- espacement entre les 2 lignes : 5 mètres,
- plantation en quinconce,
- essences : liste indicative au C.R.P.A.

### 5 - Aménagements en limite Ouest des zones 2 et 3NAyr

De manière à rétablir un front végétal en cette limite, il est prévu la plantation d'une haie bocagère et d'arbres de haut-jet à répartir de manière "naturelle" à raison d'une proportion quantitative d'une unité par 10 ml de clôture.

La haie de type "bocagère" est à planter sur une épaisseur de 2 mètres par rapport à la limite de propriété, les caractéristiques de la plantation sont les suivantes :

- arbustes de force minimale 20/30 sur film plastique ou bâche tissée,
- arbres : baliveaux force 125/150.

En-dehors de ces aménagements spécifiques, les espaces résiduels de la zone non-aedificandi, situés entre la bande plantée et la limite de constructibilité devront obligatoirement comprendre 50 % d'espaces verts (gazon et plantations).

Dans le cas où l'acquéreur souhaite réaliser des aménagements autres sur les 50 % de superficie restante, ceux-ci ne pourront être autorisés que pour la création de places de stationnement pour véhicules légers et poids-lourds. Aucun autre type d'aménagement n'est autorisé dans la zone non-aedificandi.



L'ensemble de ces espaces verts font partie intégrante des lots. Les acquéreurs en doivent le parfait entretien et leur conservation. S'agissant de l'aménagement de la façade de la voie express, le District de DINAN aura tous pouvoirs pour obliger les acquéreurs à maintenir dans leur état optimum l'ensemble de ces plantations.

Il pourra notamment exiger :

- le remplacement des végétaux morts ou dépérissants,
- les traitements phytosanitaires qui s'avèreraient nécessaires,
- les tailles et abattages qui s'avèreraient indispensables à la bonne conservation de ces espaces.

L'ensemble de ces plantations devra être obligatoirement achevé en même temps que la construction des autres équipements, soit au printemps ou à l'automne qui suivra la date de constat d'achèvement des travaux de construction.

### 13.2 - Particularités

#### a) Traitement des aires de stationnement et de manutention

(Voir C.R.P.A.).

Dans la mesure où des aires de stationnement sont implantées en façade de rue entre la voirie publique et la construction, il ne pourra s'agir que du stationnement de véhicules légers réservés aux personnels et aux visiteurs ou de poids-lourds. Leur emprise ne pourra dépasser plus de 50 % de la surface restante entre la construction et la limite d'implantation des clôtures.

En revanche, dans le cas où des aires de service ou de manutention sont aménagées, telles que l'accès et les stationnements de poids-lourds aux quais de déchargements. Ces aires devront être prioritairement aménagées à l'arrière du bâtiment en retrait des voiries publiques.

Pour le cas particulier des aires de stationnement pour poids-lourds, leur emplacement est autorisé de la même manière que pour les véhicules légers et selon les mêmes principes (voir ci-dessus).

#### b) Traitement des aires de stockage des matériaux

(Voir C.R.P.A.).

c) Traitement des aires de stockage des déchets

**Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des zones.**

Le principe est identique à celui des aires de stockage des matériaux. Leur localisation et leur traitement devront figurer au permis de construire.

**La hauteur maximale de stockage des déchets est limitée à 2 m.**

Le traitement de cette aire, qui peut être associé à l'aire de stockage des matériaux, s'inspirera du détail de cette dernière.

Là aussi, on disposera un écran (minéral et/ou végétal) **sur une hauteur de 2 mètres**. Sa mise en place devra limiter au maximum la perception de ces aires depuis les voiries publiques.

Depuis toutes les voiries publiques, **aucune vue ne sera possible** sur ces aires de stockage des déchets.

*Nota : Le stockage des déchets devra être conforme à la législation sanitaire en vigueur.*



### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas prévu de C.O.S.

#### **ARTICLE NA 15 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

**Zone d'Activités de LA COSTARDAIS  
Commune de PLEUDIHEN-SUR-RANCE (22)**

**PROJET URBAIN**

**ANNEXE AU RÈGLEMENT DE ZONE**



**CAHIER DES RECOMMANDATIONS  
PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES**



**SETUR**

INGENIERIE - AUDIT - CONSEIL  
18, rue de la Croix aux Poitiers - B.P. 38  
35006 CHARTRES DE BRETAGNE CEDEX  
Tel. 02.99.4135.35 Fax. 02.99.4134.34.



## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE SUR LE PARTI D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>4</b>
1 - Traitement des accès et voiries .....	6
2 - Aspect extérieur des constructions .....	6
3 - Portail / Enclaves privatives / Boîtes aux lettres / Enseigne / Coffret technique / Numéro de rue .....	7
4 - Aires de stationnement des véhicules et de manutention .....	8
5 - Aire de stockage .....	10
6 - Traitement des espaces verts en limites de lots .....	12
7 - Traitement des espaces verts en bordure de la zone non-aedificandi .....	14

## PRÉAMBULE SUR LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le **PROJET URBAIN DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA COSTARDAIS** comprenant :

- le plan d'aménagement au 1/2000 et divers coupes et détails,
- le règlement des dispositions applicables à la zone,
- l'annexe constituée par le C.R.P.A. (Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales)

fait suite à la **démarche de PROJET URBAIN** entreprise par le **District de DINAN**, en vue d'ouvrir à l'urbanisation des zones classées initialement NAYs (strictes) à vocation d'activités.

La mise en place d'un projet urbain verra la modification de ces zones en NAYr (réglementées).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'article 52 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 modifié par la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996 relative **au renforcement de la protection de l'environnement** en créant un nouvel article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

"L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme".

"La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère".

Une première phase d'étude a permis de réaliser un **DIAGNOSTIC DU SITE**.

Une seconde phase a permis d'établir un **SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT** et de fixer les **plans et règlements**.

L'élaboration du Projet Urbain, de par l'analyse du site et de son environnement, a conduit à l'aménagement paysager de différentes zones du parc d'activités de La Costardais et a permis de ramener à **50 mètres au lieu de 100 mètres** la limite d'inconstructibilité aux abords de la voie express RN 137.

Les différents aménagements prévus dans le **Projet Urbain** et leur **strict respect** conditionnent l'ouverture à l'urbanisation des zones définies au Plan (échelle : 1/2000) et s'appuient sur les critères généraux suivants :



**1) Depuis la voie express, plusieurs effets sont recherchés :**

- créer une façade végétale permettant d'assurer :
  - . l'identité de la zone de par la création d'une frange végétale rythmée,
  - . une transition progressive entre la trame végétale et bâtie,
  - . filtrer la vue sans l'occulter,
  - . implanter une frange végétale en harmonie avec le site.

**2) À l'intérieur du parc, plusieurs buts sont recherchés :**

- maintenir une voirie de desserte interne de faible impact, en relation avec la nature du site ;
- maintenir un assainissement par fossés afin de conserver le caractère rural des lieux ;
- intégrer les clôtures, si elles s'avèrent indispensables, à la plantation de haies bocagères ;
- replanter des haies bocagères en limites séparatives de manière à reconstituer la trame bocagère du paysage agricole environnant ;
- préconiser des essences végétales en harmonie avec le site afin de maintenir une unité paysagère cohérente.

L'ensemble de ces mesures sont clairement définies dans le règlement. Divers détails explicatifs graphiques sont placés en annexe du règlement dans le présent document intitulé "Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales".

*N.B. : L'ensemble des dispositions réglementaires applicables à la zone, en matière d'aménagement paysager (hors zone non aedificandi) constituent des prescriptions minimales.*

## **1 - Traitement des accès et voiries**

Hormis les prescriptions réglementaires applicables, il est recommandé de traiter les surfaces minérales aménagées de manière à s'intégrer au mieux aux matériaux des constructions en évitant les contrastes violents et en cherchant à minimiser les superficies imperméabilisées.

On privilégiera ainsi :

- les surfaces traitées en enrobé ou tricolouches de couleur noire ou rouge pour les voiries fréquemment circulées ;
- les surfaces sablées ou engazonnées (plaque alvéolées béton ou PVC) pour les aires de stationnement des véhicules légers et accès pompiers ;
- les surfaces sablées, dallées, ou pavées pour les circulations piétonnes.

## **2 - Aspect extérieur des constructions**

**Les façades visibles à partir des voiries publiques devront avoir un traitement soigné et de qualité.**

Lorsque le bardage est utilisé, on s'attachera à composer les différentes façades à la fois avec du bardage horizontal et vertical de manière à rompre les effets de masse.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales en harmonie avec elles.

Les couleurs devront être discrètes et s'insérer dans l'environnement immédiat du parc d'activités.

L'usage des teintes allant du blanc au gris est fortement recommandé.



Toutefois, il est autorisé d'autres teintes qui pourront être utilisées pour harmoniser l'ensemble architectural à condition que celles-ci viennent renforcer ou souligner une ligne forte du projet tel que des éléments de structure du bâtiment (poteaux, poutrelles, etc...) ou des détails architecturaux.

Des couleurs vives peuvent aussi être utilisées pour créer un rythme dans les façades ou pour rompre une monotonie de traitement.

### **3 - Portail / Enclaves privatives / Boîtes aux lettres / Enseigne / Coffret technique / Numéro de rue**

De manière à pouvoir marquer l'entrée de lot et créer une certaine homogénéité architecturale, l'enclave privative peut être aménagée par la construction de murs d'enclaves.

Les murs d'enclaves privatives seront traités soit :

- en pierre naturelle régionale,
- en maçonnerie enduite telle que peut le comporter le ou les bâtiments.

Les Portails et portillons peuvent être fixés sur le mur de retour d'enclave, (voir détail au C.R.P.A.). La hauteur du mur sera identique à celle du portail, 2 m maxi.

Le vantail ouvrant côté enseigne sera limité à 3 mètres de large. L'ouverture du portail se fera, soit par système coulissant sur rail, soit à 2 vantaux ouvrant obligatoirement sur la rue.

Dans le cas où l'architecture du bâti utiliserait le bois ou toute autre forme de revêtement particulier (béton poli, agrégats apparents, etc...), ces matériaux peuvent être utilisés à l'habillage du mur d'enclave.

L'ensemble de ces éléments (boîtes aux lettres, enseignes de rue, coffrets techniques, numéro de rue) peut venir s'insérer dans le mur de l'enclave privative et selon le détail ci-joint.

La boîte aux lettres sera d'un type agréé par l'Administration des Postes (30 x 30 x 40 cm de profondeur) et pourra être placée suivant le détail ci-après. La couleur sera déterminée en fonction de celle de la maçonnerie.

Une plaque d'enseigne facultative peut être placée sur le mur d'enclave à droite de l'entrée, selon le plan de détail ci-après :

Afin de conserver une homogénéité entre les différents lots, il est recommandé que l'enseigne comprenne uniquement le logo, le nom de la société et ses coordonnées, et que ses dimensions soient limitées à 150 x 75 cm de haut.

Le support pourra être de plusieurs types :

- plaque transparente,
- plaque métallique émaillée de couleur blanche,
- plaque en matériau composite de couleur blanche.

(Le choix des caractères, couleurs, formes, à l'intérieur du cadre d'enseigne est libre).

Si nécessaire, une plaque de numéro de rue peut venir s'insérer sur le mur de retour d'enclave (parallèle à la voirie).

Cette plaque formée par un carré de 20 x 20 cm sera d'un matériau de même nature que celui utilisé pour l'enseigne.

L'inscription du numéro de rue se fera également avec le même style de lettre que celui de l'enseigne.

#### 4 - Aires de stationnement des véhicules et de manutention

De manière à intégrer au mieux ces surfaces et afin de limiter leur impact depuis les voies publiques, les principes qui suivent sont recommandés :

- Plantation d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement dans le cas de véhicules légers : un arbre pour deux places dans le cas de poids-lourds ;

- Les aires de stationnement en entités de 300 m<sup>2</sup> maximum (soit 12 places) peuvent être séparées par un espace planté représentant l'emprise d'une place de stationnement pour les véhicules légers, soit 2,50 x 5 m. Une place (16 x 4 m) plantée toutes les 10 places pour les aires de stationnement poids-lourds.

- Entre voirie d'accès et voirie de circulation interne au parc de stationnement, la séparation entre places et voirie peut être réalisée par un espace planté de 5 x 5 m, comprenant 1 arbre tige + engazonnement et/ou arbustes de taille basse de préférence (visibilité).

- Lorsque l'ensemble de l'aire de stationnement (circulation interne comprise) représente une entité supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> pour les véhicules légers et 2 500 m<sup>2</sup> pour les poids-lourds, des écrans boisés périphériques peuvent être plantés sur une largeur de 5 mètres minimum. Ces écrans seront composés d'essences variées arbustives et arborescentes, le tout devant former, à terme, un écran d'une hauteur minimale de 2 m. Il est conseillé d'y associer 1/3 d'essences persistantes et 2/3 d'essences caduques (voir détail ci-après).



À ce sujet, sont prévues des plantations d'arbres, d'arbustes et de bandes boisées.

Les essences suivantes sont recommandées :

➤ **Arbres d'alignement entre places de stationnement**

\* **Moyen et grand développement :**

- Erables (*Acer platanoïdes*, *Acer pseudoplatanus*),
- Frêne (*Fraxinus excelsior*),
- Tulipier de Virginie (*Liriodendrum tulipifera*),
- Chêne rouge (*Quercus rubra*),
- Aulne (*Alnus cordata*).

\* **Petit développement :**

- Cerisiers à fleurs (*Prunus*, diverses espèces),
- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*).

➤ **Arbustes pour bandes séparatives** sur la base de 30 % d'essences persistantes et 70 % d'essences caduques

\* **Essences caduques (moins d'un mètre) :**

- *Caryopteris*,
- *Cornus stolonifera*,
- *Deutzia gracilis*,
- *Genista lydia*,
- *Perovskia*,
- *Rosa*,
- *Salix repens*,
- *Spiraea*,
- *Symphoricarpos*,
- *Potentilla*.

\* **Essences persistantes (moins d'un mètre) :**

- *Berberis*,
- *Calluna*,
- *Ceanothus*,
- *Cotoneaster*,
- *Eleagnus*,
- *Hypericum*,
- *Lavandula*.

> **Végétaux pour bande boisée périphérique** sur la base de 30 % d'essences persistantes et 70 % caduques et une proportion d'un arbre pour 10 arbustes

\* **Arbres :**

- Acer campestre,
- Acer rufinerve
- Alnus glutinosa,
- Betula (tous),
- Carpinus betulus,
- Castanea sativa,
- Prunus avium,
- Sorbus aria.

\* **Arbustes :**

- Berberis julianae (P),
- Buddleia,
- Cornus,
- Corylus,
- Hippophae,
- Ilex aquifolium (P),
- Eleagnus (P),
- Escallonia (P),
- Philadelphus,
- Photinia (P),
- Sambucus.

(P) : *Persistant*

## 5 - Aire de stockage

**Il est souhaitable que toute aire de stockage de matériaux soit non perceptible depuis les emprises publiques** (voie express - voie communale).

Pour ce faire, elles peuvent être masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'Architecture du bâtiment ou du paysagement extérieur.

Pour des raisons d'intégration, il est recommandé que **la hauteur maximale de stockage n'excède pas 3 m.**

Depuis les voiries publiques que sont la voie express et la route communale, il est recommandé qu'**aucune vue ne soit possible** sur ces aires de stockage de matériaux.

L'aveuglement de ces aires peut être traité par la constitution d'un écran d'une hauteur de 3 mètres associant le minéral et/ou le végétal.



Il peut s'agir :

- d'une palissade bois associée à une haie,
- d'un mur bahut + treillage + haie ou plante grimpante,
- d'une haie doublée d'un alignement d'arbre,
- d'un talus de 1 à 2 m maximum planté
- d'une plantation de Bosquet(s), arbuste(s) et arborescent(s).

selon les hypothèses, les végétaux suivants peuvent être utilisés.

#### ➤ **Végétaux pour haie** (seule)

Il semble préférable pour ce cas d'utiliser une seule essence : **haie monospécifique**.

De manière à obtenir un écran de bonne qualité, on peut **exceptionnellement** prévoir l'utilisation de conifères (C) dont la pousse est plus rapide et permet de maintenir tout au long de l'année un écran **persistant** :

- Chamaecyparis Lawsoniana 'Green Hedge' (C),
- X Cupressocyparis (C),
- Acer campestre,
- Carpinus betulus,
- Fagus sylvatica.

#### ➤ **Plantes grimpantes** (sur treillage métallique= clôture)

- Hedera helix ou canariensis,
- Lonicera X heckrottii,
- Parthenocissus quinquefolia ou triscupidata.

#### ➤ **Végétaux pour haie** associée à une plantation d'arbres soit une haie limitée à 2 ou 3 m

- Berberis X ottawensis 'Auricon',
- Cotoneaster franchetii,
- Escallonia,
- Photinia,
- Viburnum tinus.

➤ **Arbres** (petit développement à couronne basse)

- Acer,
- Aesculus X carnea 'Briotii',
- Catalpa bignonoïdes,
- Ostrya carpinifolia,
- Prunus avium,
- Sorbus aria.

**6 - Traitement des espaces verts en limites de lots**

Tel que le prévoit le règlement, des limites de lots peuvent être traitées de différentes manières :

- soit nue,
- soit clôture,
- soit haie.

Dans le cas d'une plantation d'une haie, on s'orientera vers une plantation de type bocager (haie vive en mélange) composée d'essences indigènes, caractéristiques du paysage agricole environnant.

Les essences suivantes arbustives et arborescentes sont **conseillées**. On peut se baser sur une proportion de 20 % d'essences persistantes et 80 % d'essences caduques et sur un mélange de 20 % d'arbres pour 80 % d'arbustes.

➤ **Arbres :**

- Acer pseudoplatanus,
- Fagus sylvatica,
- Alnus cordata,
- Prunus avium.

➤ **Arbustes :**

- Carpinus betulus,
- Acer campestre,
- Corylus maxima,
- Prunus serotina/spinosa/myrobolana,
- Cornus sanguineum,
- Salix caprea,
- Euonymus europaeus,
- Sambucus nigra,
- Rhamnus alaternus (P),
- Eleagnus angustifolia (P),
- Ilex aquifolium (P).

(P) : Persistant



#### *a) Limites latérales*

Dans la mesure où l'acquéreur souhaiterait réaliser des plantations en limites latérales de son lot, le principe de plantation suivant est recommandé.

Les clôtures, en limites latérales, peuvent être doublées de haies vives régulièrement taillées, soigneusement entretenues et limitées à une hauteur maximale de 2 mètres (sauf accord de voisinage particulier et hormis les arbres).

D'autre part, en complément des haies arbustives, il est souhaitable de planter, par groupe ou en isolé, un arbre tige, à raison de 15 m de linéaire de clôture, (exemple : 75 m de clôture = 5 arbres tiges).

Ces arbres peuvent être placés à 0,75 m de la clôture séparative, aux endroits choisis par les propriétaires, il est souhaitable d'utiliser des chênes pédonculés (*Quercus robur*), ou des frênes (*Fraxinus excelsior*) de manière à conserver une unité végétale sur l'ensemble du parc d'activités. Ils peuvent être disposés seuls ou par groupe selon un intervalle irrégulier (disposition aléatoire).

Afin de garantir la qualité, la pérennité et l'homogénéité des plantations, il est recommandé de les réaliser selon les règles suivantes :

- plantation sur toile tissée de couleur verte,
- arbustes de force minimale 20/30 (jeunes plants à éviter), densité minimale préconisée : 1 U/m<sup>2</sup>,
- baliveaux 125/150 pour sujets plantés dans haies.

#### *b) Limite de voirie de desserte interne*

Dans la mesure où l'acquéreur souhaiterait réaliser des plantations en limite de voirie de desserte interne, le principe suivant est recommandé.

La plantation d'une haie bocagère est recommandée sur une largeur de 2 mètres. Cette haie sera plantée de préférence sur toile tissée de couleur verte afin d'éviter les levées de mauvaises herbes. Il est conseillé de réaliser la plantation sur 2 rangs espacés d'un mètre à 0,50 m de la limite de lot, que les plants aient une force minimale de 30/40 et soient disposés au minimum à un intervalle de 1 mètre sur chacune des lignes (plantations en quinconce).

Dans le cas où l'acquéreur souhaite se clore, la clôture peut être implantée à l'arrière de cette haie, à 0,50 m du rang de plantation le plus intérieur (Cf plan).

Cette haie sera régulièrement taillée et entretenue.

## 7 - Traitement des espaces verts en bordure de zone non-aedificandi

### 7.1. En bordure de bretelle

#### Arbres recommandés :

- Quercus rubra
- Acer platanoides
- Liriodendron tulipifera
- Fraxinus excelsior

1 essence au choix

#### Arbustes recommandés :

- Tous genres dont la taille adulte n'excède pas 2 mètres de haut.

### 7.2. En bordure de voie express

#### ✓ Zone 2NAyr

#### Arbres recommandés :

- Quercus rubra
- Acer platanoides
- Liriodendron tulipifera
- Fraxinus excelsior

1 essence au choix

#### ✓ Zone 3NAyr

#### \* Secteur 1

#### Arbres recommandés :

- Essences fruitières (pommiers, pruniers, ...)

#### Arbustes recommandés :

- Cytisus scoparius
- Genista hispanica,
- Spartium junceum
- Ulex europaeus
- Erica vagans
- Erica arborea

Il convient de prévoir 3 essences minimum en mélange.



\* Secteur 2

Arbres de haut-jet recommandés :

- Quercus rubra
- Acer platanoides
- Liriodendron tulipifera
- Fraxinus excelsior

1 essence au choix

Conifères recommandés :

- Sapins de Douglas

Arbustes recommandés :

- Cytisus scoparius
- Genista hispanica,
- Spartium junceum
- Ulex europaeus
- Erica vagans
- Erica arborea

7.3. En bordure de voie communale n° 18, et de route départementale n° 48

Arbres recommandés :

- Quercus rubra
- Acer platanoides
- Liriodendron tulipifera
- Fraxinus excelsior

1 essence au choix

7.4. En limite Ouest des zones 2 et 3NAyr

Les arbres et arbustes recommandés sont identiques à ceux donnés au chapitre 6. Pour le traitement des espaces verts, en limites latérales de lots (Cf page n° ? du présent C.R.P.A.).

## LISTE DES PLANCHES DE DÉTAILS

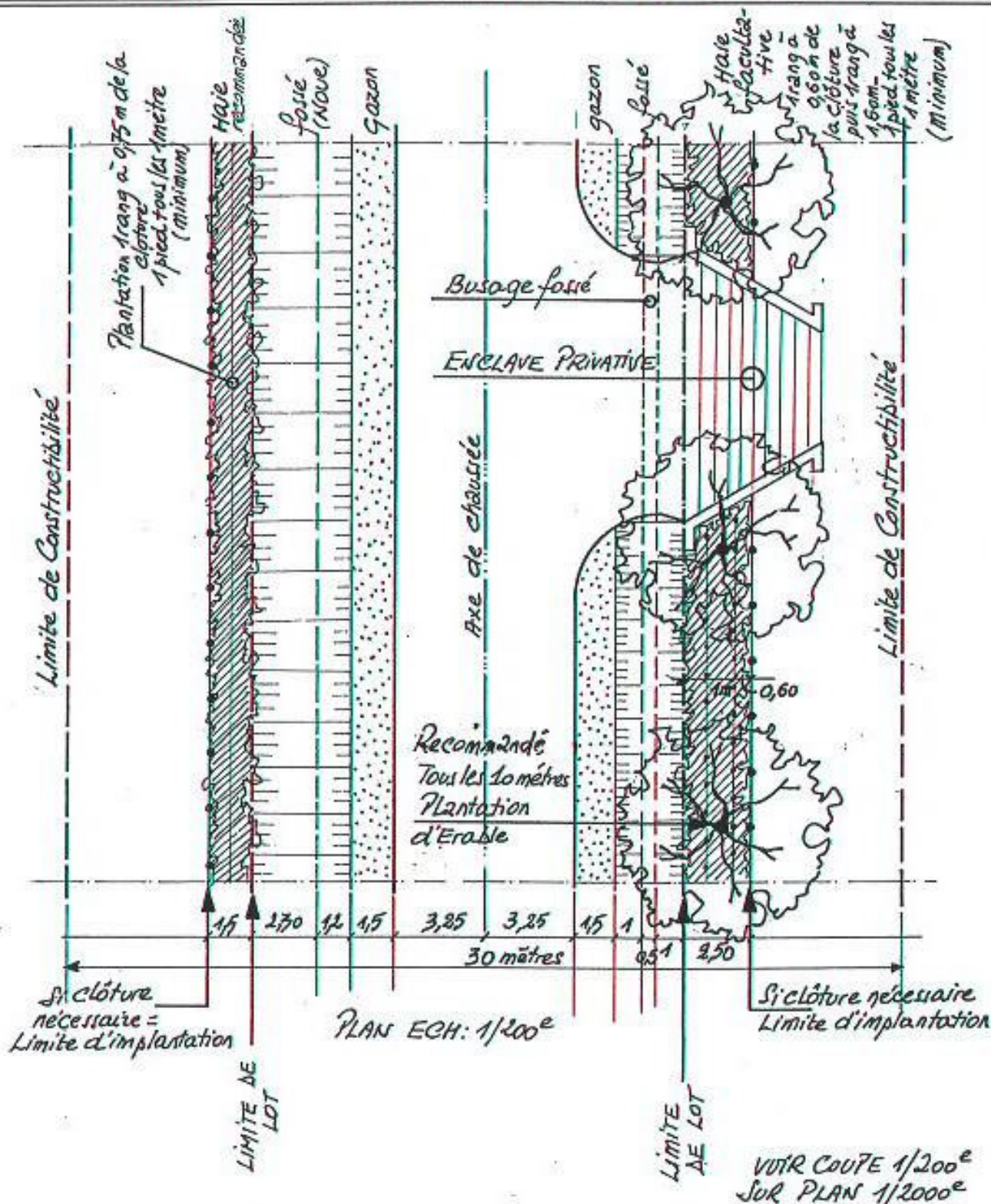
- Détail n° 1 - Limite de lot en bordure de voirie de desserte interne
- Détail n° 2 - Limite de lot latérale
- Détail n° 3 - Enclaves privatives
- Détail n° 4 - Aire de stationnement véhicules légers
- Détail n° 5 - Aire de stationnement poids-lourds
- Détail n° 6 - Traitement des aires de stockage
- Détail n° 7 - Principes d'aménagement d'un lot



# DISTRICT DE DINAN - PROJET URBAIN

Zone d'Activités de La Costardais

Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales (C.R.P.A.)



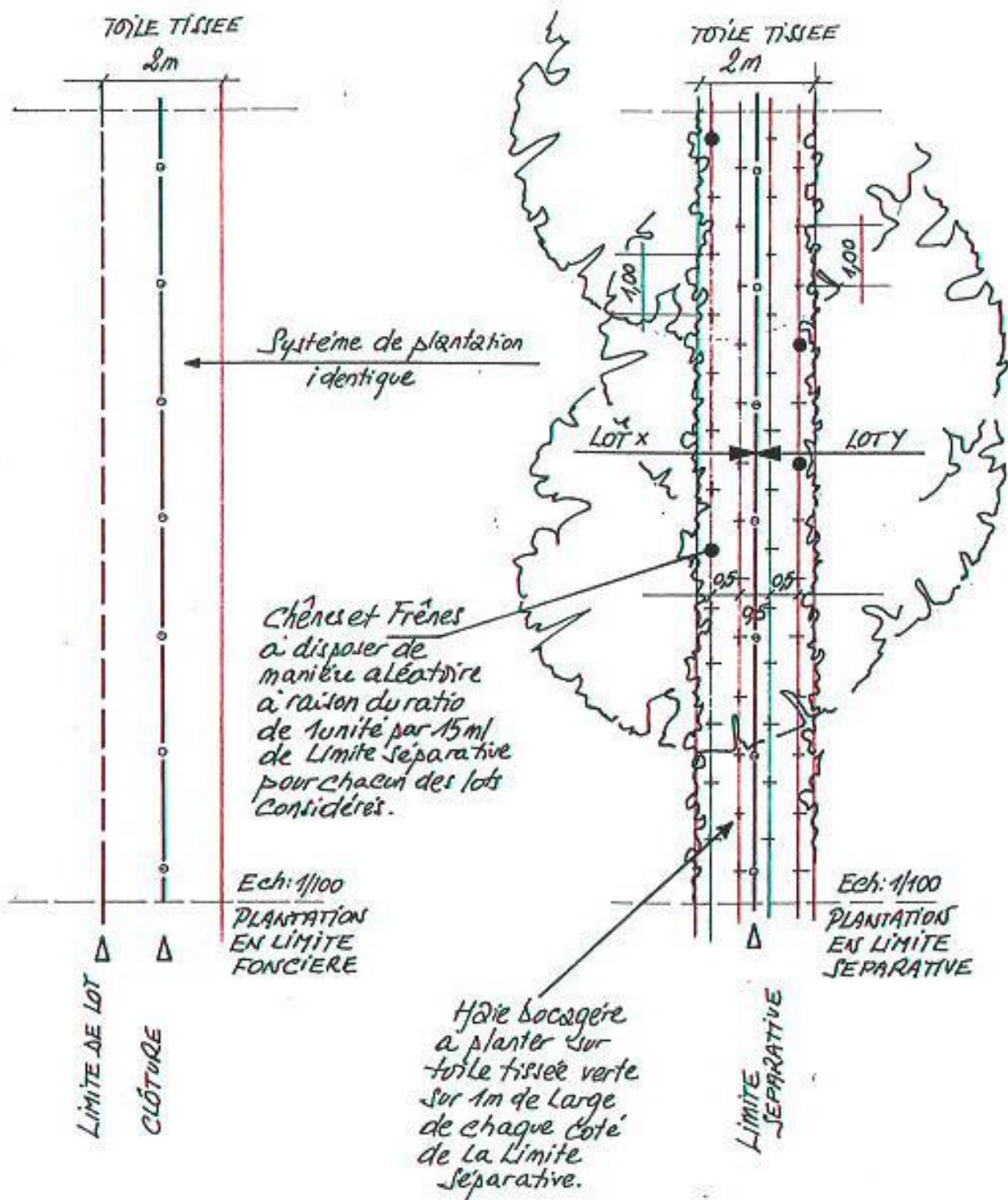
DÉTAIL n° 1 - Limite de lot en bordure de voirie de desserte interne.



# DISTRICT DE DINAN - PROJET URBAIN

Zone d'Activités de La Costardais

Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales (C.R.P.A.)



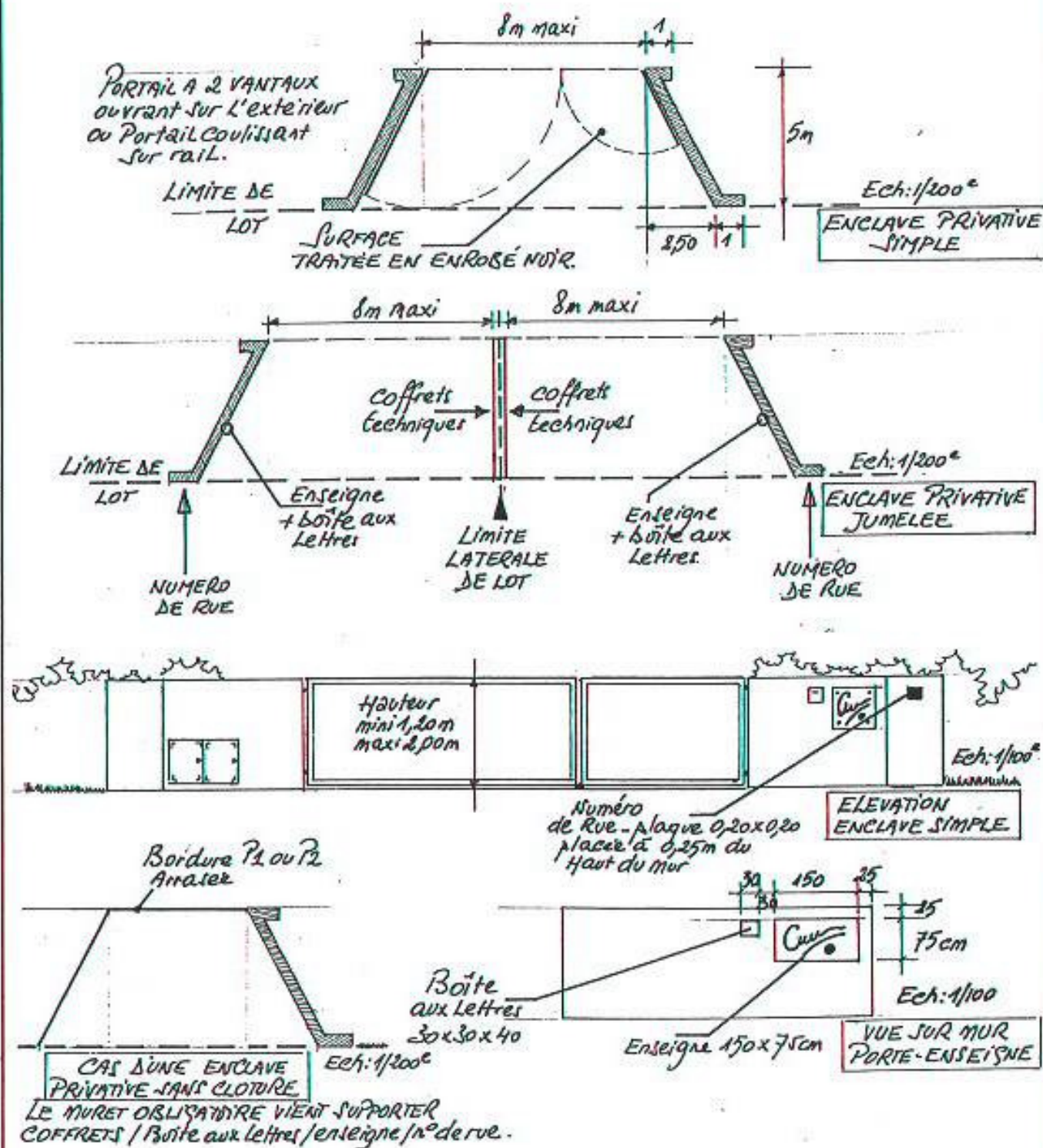
DÉTAIL n° 2 - Limite de lot latérale.



# DISTRICT DE DINAN - PROJET URBAIN

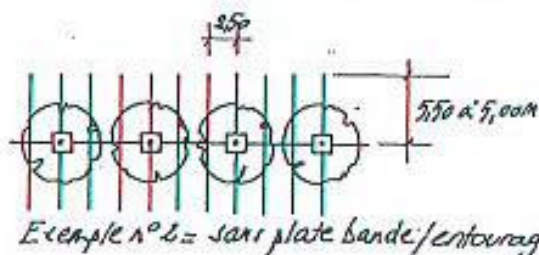
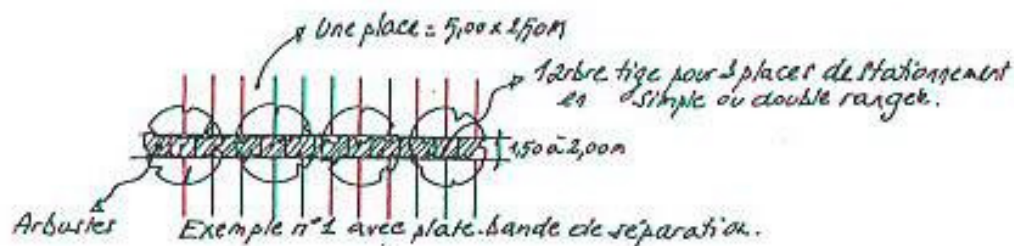
Zone d'Activités de La Costardais

Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales (C.R.P.A.)

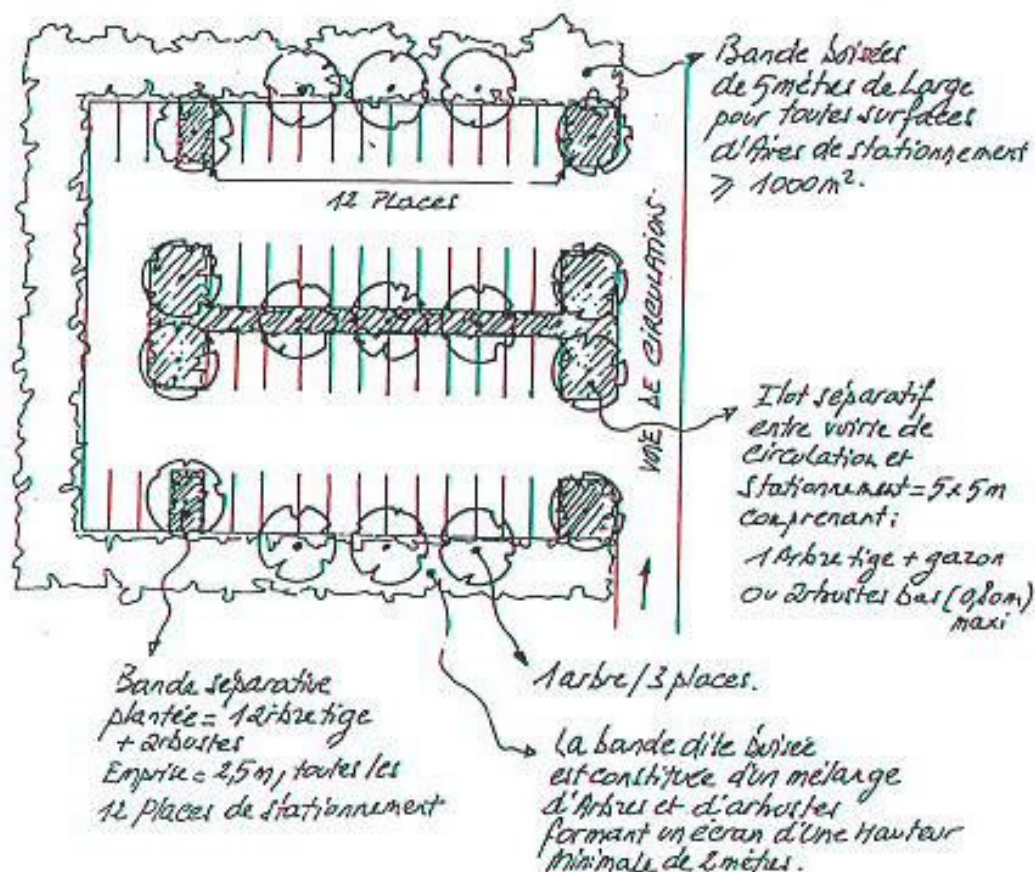


DÉTAIL n° 3 - Enclaves privatives.

**DISTRICT DE DINAN - PROJET URBAIN**  
**Zone d'Activités de La Costardais**  
**Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales (C.R.P.A.)**



Pour ces exemples, il est également possible de réaliser un stationnement à 45° ou 60°, en épis, selon le même principe de plantation.



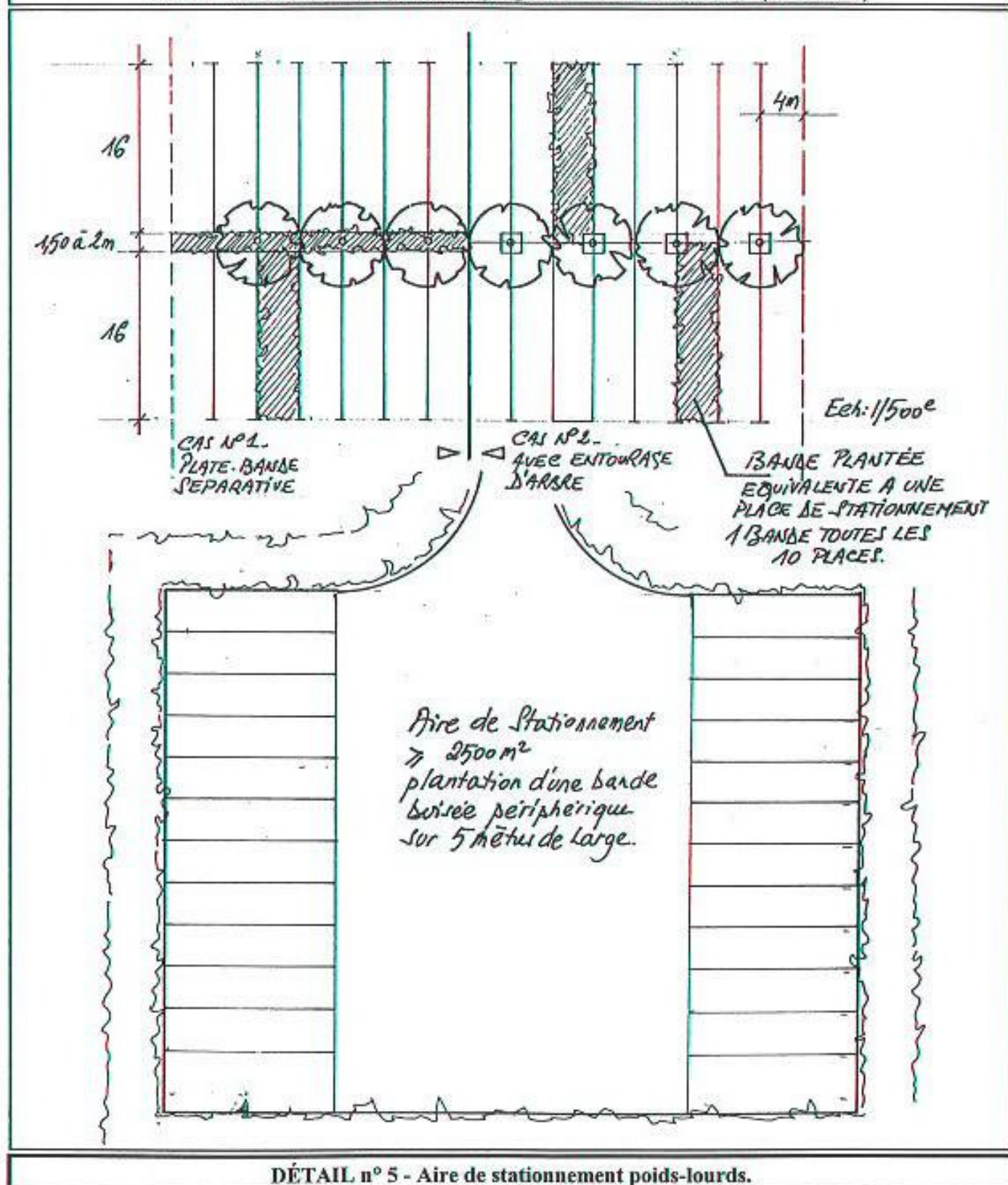
**DÉTAIL n° 4 - Aire de stationnement véhicules légers.**



# DISTRICT DE DINAN - PROJET URBAIN

Zone d'Activités de La Costardais

Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales (C.R.P.A.)

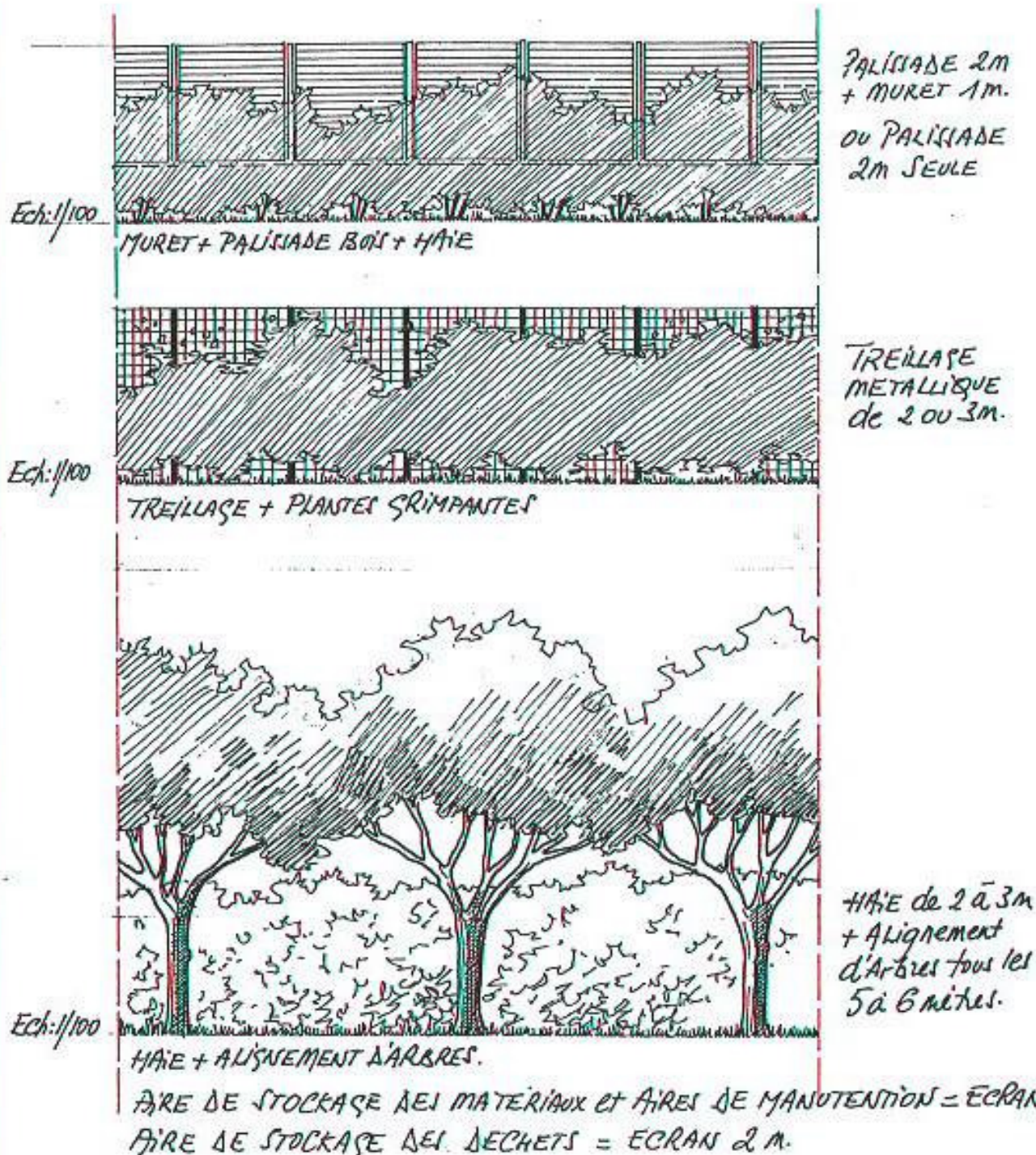




# DISTRICT DE DINAN - PROJET URBAIN

Zone d'Activités de La Costardais

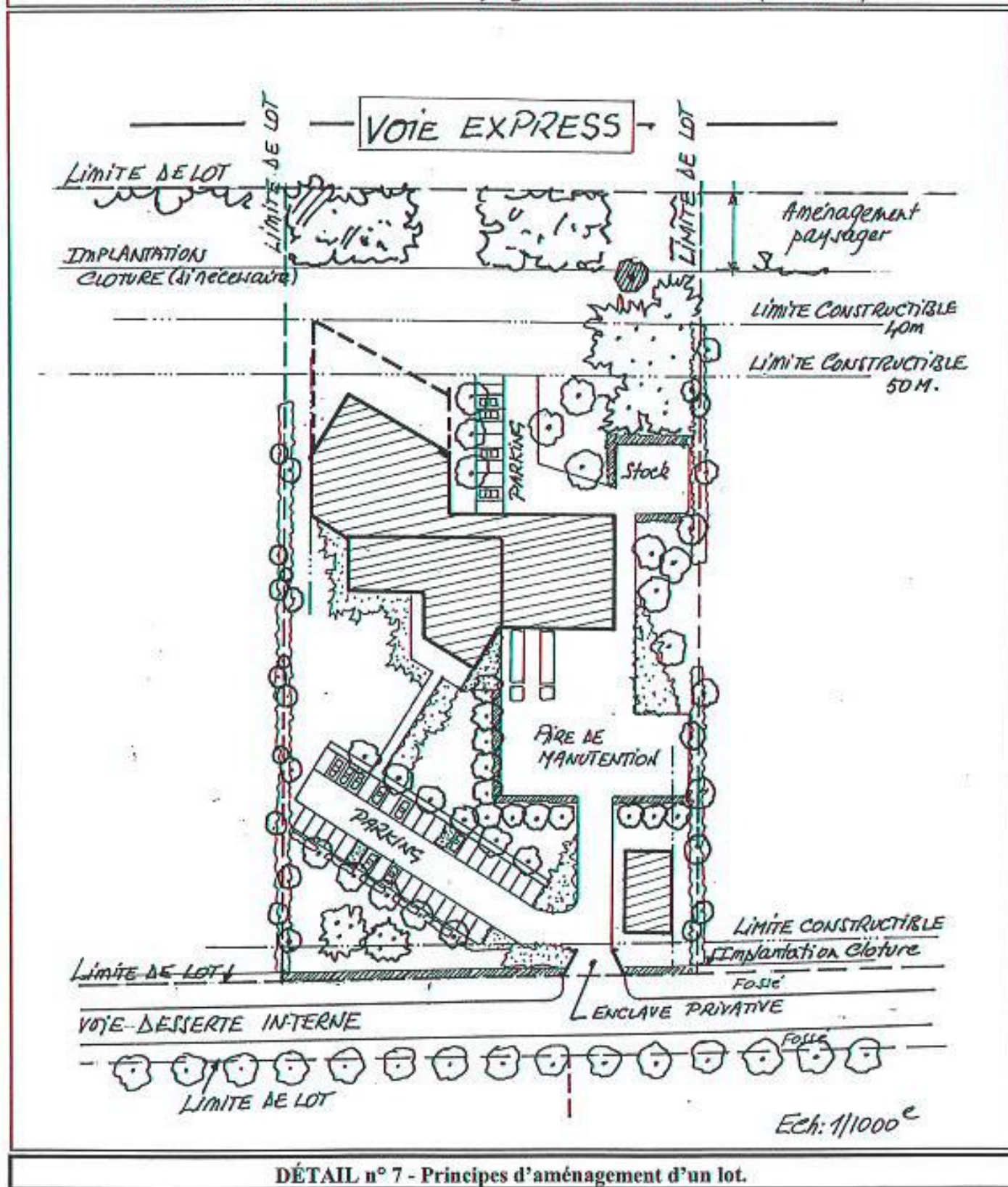
Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales (C.R.P.A.)



DÉTAIL n° 6 - Traitement des aires de stockage.



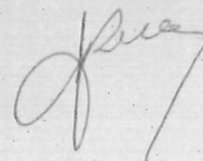
**DISTRICT DE DINAN - PROJET URBAIN**  
 Zone d'Activités de La Costardais  
 Cahier des Recommandations Paysagères et Architecturales (C.R.P.A.)



**DÉTAIL n° 7 - Principes d'aménagement d'un lot.**



V-4  
Le Commissaire-enquêteur  
J.C. RICHARD



## COMMUNE D'EVRAU



### MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MAI 2006



SCP Debost-Lechaux-Le Moigne

AGENCE DE RENNES (35)

Siège Social : 7, avenue des Peupliers

Boite Postale 51311 93513 CESSON SEVIGNE

Tél : 02 99 83 33 33 Fax : 02 99 83 46 37

E-mail : cesson@d2l.fr

SAINT BRIEUC (22)

20, rue de Goulédc - B.P. 322

22003 SAINT BRIEUC

Tél : 02 96 33 49 52 Fax : 02 96 61 66 20

E-mail : sbrieuc@d2l.fr

AUTRE AGENCE : REDON (35)

28606U

29321U

**REGLEMENT SPECIFIQUE APPLICABLE A LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

- Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux, commerciaux et de services.
- Les constructions à usage de bureaux.
- L'amélioration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc ...)
- Les installations soumises ou non à la législation sur les installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les plans d'eau.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions précitées.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article 1 ci-avant.

- Les constructions à usage d'habitation, y compris des logements de fonction.
- La création d'exploitations agricoles.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées qui, par leur destination, leur aspect, leur nature, leur importance et leur fonctionnement, peuvent être générateurs de nuisances graves.
- Les terrains de camping, caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les dépôts isolés de véhicules hors d'usage.

- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux autorisés au titre de l'article 1.
- L'ouverture de toute carrière.

**Conditions particulières aux nouvelles opérations :**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes sous réserve des dispositions des articles 3 et 4 :

- Toute construction sera implantée à **30 mètres minimum** de l'axe de la Route Départementale 2.

La desserte de la zone se fera par la RD2 et les voies de distribution internes existantes.

Les accès aux lots se feront sur la voie interne, conformément au plan annexé au rapport de présentation.

**ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

- La création d'accès direct à la RD2 est interdite. L'accès à la zone est assuré par les voiries existantes ou créées depuis les voies de desserte.
- L'accès aux constructions se réalisera uniquement à partir des voiries internes existantes ou créées.
- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à la voie publique ouverte à la circulation.
- L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et aux impératifs de la protection civile.
- Lorsque les voies se terminent en impasse elle doivent comprendre en partie terminale une aire de retournement.

**ARTICLE 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT**

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

1- Eaux usées

D'une manière générale, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2 – Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.



### **Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

En cas d'aménagement par tranches de la zone UY, les réseaux nécessaires à la constructibilité de cette zone devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant.

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le découpage définitif des lots sera établi en fonction des demandes des acquéreurs.

Toute séparation latérale se rapprochera d'une perpendiculaire par rapport à la voirie présente en façade de lot, hormis quand la limite s'appuiera sur les talus existants. Ces derniers seront conservés dans la mesure du possible.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voies routières publiques ou privées :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de la zone non-aedificandi marquée au plan, soit : 30m au moins de l'axe de la Route Départementale 2.

Les façades orientées vers la RD 2 et offrant une vue directe devront offrir un aspect général harmonieux et satisfaisant.

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à 5m au moins de l'alignement des voies routières.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci.

La zone préservée à cet endroit doit faire l'objet d'aménagements paysagers spécifiques.

Dans la mesure où la mise en place d'une « enseigne totem » serait proposée, cette dernière devra respecter la réglementation en vigueur relative à « l'affichage ».

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :
  - la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou de l'acrotère avec un minimum de 5m ( $L=H/2 > 5m$ ).
  - à 3m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou de logement de fonction ( $L=H/2 > 3m$ ) d'une hauteur de 4m maximum.
- 2) La construction de bâtiments joignant la limite séparative est interdite.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs, locaux techniques de faible importance...), pour des motifs techniques, de sécurité et de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 5 mètres doit être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux ouvrages techniques tels que tours et pylônes.

#### **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 15 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que les silos, cuves ainsi que pour les poteaux, pylônes, candélabres et antennes.

En revanche, en ce qui concerne les enseignes commerciales, les totems et autres installations destinées à identifier un commerce, celles-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle autorisée pour les bâtiments. Les enseignes seront plaquées sur les façades et ne dépasseront en aucun cas la hauteur de l'égout de toit ou de l'acrotère.



## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

### **En conséquence :**

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'ils soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse devra être recherchée.

### **Couleurs des constructions :**

La couleur grise est à préconiser pour une meilleure intégration des constructions dans le paysage. En tout état de cause, elles devront être assez neutres, ni brillantes, ni blanches et sans effet réfléchissant trop fort.

Les façades et les couvertures auront des teintes en harmonie. L'alternance de bandes de différentes couleurs est à proscrire. Les teintes seront référencées ou de préférence présentées sur échantillon du constructeur.

Dans le cas de projets d'ensemble cohérents ayant fait l'objet d'études particulières, l'utilisation de couleurs vives pourra être autorisée. Des documents permettant d'apprécier le réel impact (étude polychromique, montage photo, etc...) seront obligatoirement joints au dossier de demande de permis de construire.

Les matériaux utilisés devront être sélectionnés avant tout pour leur caractère pérenne, leur durabilité afin de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

L'usage de matériaux comme l'aluminium naturel, l'acier prélaqué, le bois en bardage ou panneaux, les panneaux de résine surfacés, le béton brut, poli, ou lazuré sont fortement recommandés.

L'emploi de la tôle galvanisée est interdite.

Les événements en toiture, tels que conduits, gaines, appareillages, locaux techniques feront l'objet d'une attention particulière.

Les façades d'entrées des bâtiments seront celles situées face aux voies internes à la zone d'activités et devront être traitées comme telle avec une mise en valeur des entrées.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale.

L'usage du verre réfléchissant est interdit en façade de la Route Départementale 2.

**Clôtures :**

L'édification des clôtures est réglementée de la façon suivante :

Quelles que soient les limites considérées, les clôtures sont facultatives. L'utilisation de poteaux en béton et des plaques béton sera strictement interdite pour l'ensemble de la zone.

**Marge de recul située le long de la Route Départementale 2:**

La marge de recul de 30 mètres sera enherbée et plantée d'arbres de haute tige et d'arbustes d'espèces indigènes. Les plantations seront réalisées sous la forme d'un alignement irrégulier d'arbres de haut jet et d'arbustes en bosquet qui devra être situé sur la ligne des 15.00 mètres pris à partir de l'axe de la voie, sur une largeur de 5m minimum. Dans cette marge de recul de 30m, les aires de stationnement ne sont pas admises.

**Traitement de la limite côté RD 2 :**

*Dans le cas où le propriétaire du lot souhaite se clore les clôtures seront constituées soit :*

- d'une haie champêtre constituée d'essences décrites dans l'article 13.
- d'une clôture grillage simple torsion ou d'une clôture treillis rigide plastifié vert sur poteaux métalliques plastifiés vert d'une hauteur maximale de 2m. Cette clôture devra être implantée avec un retrait minimum de 1m50 par rapport à la limite de propriété et doublée côté RD d'une haie arbustive bocagère, l'entretien étant à la charge de l'acquéreur. Cette haie sera constituée d'essences décrites dans l'article 13.

**Sur les limites séparatives :**

*Dans le cas où le propriétaire du lot souhaite se clore les clôtures seront constituées soit :*

- d'une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m.
- d'une clôture grillage simple torsion sur poteaux métalliques plastifiés vert d'une hauteur maximale de 2m. Cette clôture pourra être doublée d'une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m.

**En façade de la voirie interne :**

*Dans le cas où le propriétaire du lot souhaite se clore les clôtures seront constituées soit :*

- d'une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m.
- d'une clôture grillage simple torsion sur poteaux métalliques plastifiés vert d'une hauteur maximale de 2m. Cette clôture devra être implantée à 1m50 de la limite de propriété et devra être doublée d'une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m.



## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ainsi qu'à leur fréquentation et devra être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel :  
il faut prévoir une place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON.

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200m<sup>2</sup> de SHON, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25m<sup>2</sup> de SHON.

En tout état de cause, une place par salarié de l'entreprise sera exigée.

A ces places, il conviendra d'ajouter celles destinées au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Pour les construction à usage de bureaux :  
Une place par salarié de l'entreprise plus une place pour 30m<sup>2</sup> de SHON.  
En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.
- Pour les construction à usage de commerce ou de service, le stationnement sera fonction de la SHON.
  - Pour les surfaces de moins de 500m<sup>2</sup>.  
Une place par salarié de l'entreprise et une place pour 30m<sup>2</sup> de SHON.
  - Pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000m<sup>2</sup>.  
Une place par salarié de l'entreprises et une place pour 15m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les surfaces de plus de 1000m<sup>2</sup> :  
Le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil. Il sera apprécié sur une base d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON.

## **ARTICLES 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. La plantation de ces arbres à hautes tiges est obligatoire dans les marges de recul sur voies.

Dans le cadre de la démarche de Projet Urbain visant à réduire les marges d'inconstructibilité, un certain nombre de principes d'aménagement paysagers s'avèrent être essentiel pour permettre dans le temps et l'espace d'atteindre une certaine qualité, tant au niveau du traitement des limites de lots, qu'à leur intégration et à leur unité paysagère.

Aussi, un certain nombre de généralités sont à respecter obligatoirement. Il s'agit notamment du traitement :

- de la zone non-aedificandi,
- des espaces verts internes à chacun des lots,
- des limites de lots.

D'autres espaces sensibles, dont l'organisation est laissée au choix des acquéreurs, devront faire l'objet également de soins particuliers en matière d'intégration paysagère. Il s'agit notamment :

- des aires de stationnement et de manutention,
- des aires de stockage de matériaux et de déchets.

Des listes de végétaux, pour chaque cas concerné, sont données à titre indicatif afin de guider le choix des acquéreurs et pour respecter l'environnement du site. Le choix des essences végétales est laissé libre aux acquéreurs au sein de celles fixées au règlement.

**Les constructeurs devront réaliser et entretenir des espaces verts**, plantés ou engazonnés, dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

Les arbres prévus dans le ratio des places de stationnement ne rentrent pas en déduction dans le calcul.

**Le stockage à l'air libre côté rue est interdit.** La nature, la hauteur et le mode de stockage devront figurer au permis de construire. La hauteur maximale de stockage est limitée à 3 m. Les aires de stockage sans vocation d'exposition seront entourées d'une haie bocagère d'une hauteur  $\geq 2$  m. Leur localisation et leur traitement devront figurer au permis de construire. La mise en place de l'aire de stockage devra limiter au maximum la perception de ces aires depuis les voiries publiques.

Depuis la Route Départementale 2, aucune vue ne sera possible sur ces aires de stockage.

**Les espaces verts** devront être plantés d'un arbre à haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.

**Les aires de stationnement** couvrant une superficie de plus de 500 m<sup>2</sup> seront plantées d'arbres à haute tige ou de haies vives d'une hauteur à terme  $> 1,40$  m., et comportant un minimum d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Dans la mesure où des aires de stationnement sont implantées en façade de rue entre la voirie publique et la construction, il ne pourra s'agir que du stationnement de véhicules légers réservés aux personnes et aux visiteurs.

Leur emprise ne pourra dépasser plus de 50% de la surface restante entre la construction et la limite d'implantation des clôtures.

Afin de garantir une intégration depuis la Route Départementale 2 et d'atténuer l'impact du bâti, **des plantations rustiques devront être réalisées sur une largeur de 5m** situé sur la ligne des 30 mètres pris à partir de l'axe de la voie, **afin de constituer un écran végétal.**

Les clôtures devront être intégrées à des plantations, sauf en limite latérale de lot où elles sont facultatives.

Les aménageurs établiront leur projet en essayant, dans la mesure du possible, de préserver au maximum les talus et les arbres existants de qualité

### Choix de végétaux :

Afin de conserver l'esprit du bocage naturel environnant, le choix des végétaux à planter devra tenir compte des listes suivantes :

#### **Arbustes pour haies bocagères en limite de la RD 2 :**

Cornouiller mâle – *Cornus mas* (C) ;  
 Noisetier – *Corylus avellana* (C) ;  
 Aubépine – *Crataegus monogyna* (C) ;  
 Genêt à balai – *Cytisus scoparius* (P) ;  
 Fusain – *Euonymus europaeus* (C) ;  
 Troène – *Ligustrum vulgare* (P) ;  
 Prunellier – *Prunus spinosa* (C) ;  
 Saule marsault – *Salix caprea* (C) ;  
 Sureau noir – *Sambucus nigra* (C) ;  
 Ajonc – *Ulex europaeus* (P) ;  
 Viorne obier – *Viburnum opulus* (C).

(C) = Caduc - (P) = Persistant

On utilisera impérativement un minimum de 5 essences (10 % persistantes maximum / 90 % caduques minimum).

Les végétaux seront plantés avec une taille minimale de 20/30, l'utilisation de jeunes plants étant proscrite.

Les végétaux seront plantés avec une hauteur minimale de 120/150, à raison d'une unité par 5 m linéaires de limite de lot traitée, à répartir de façon aléatoire sur toute la largeur.

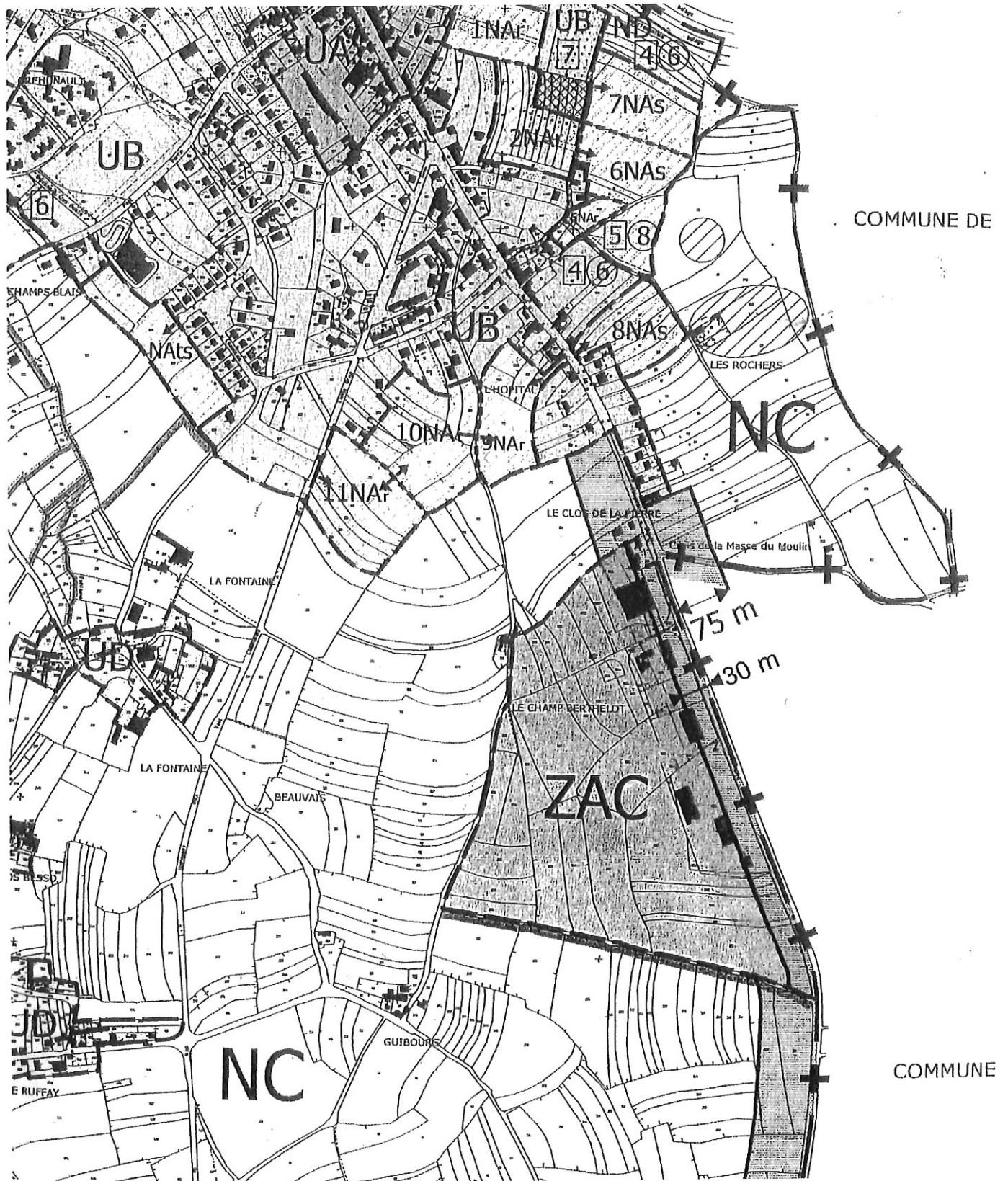
Selon les essences choisies, la densité de plantation ne sera pas inférieure à 0.75 unités/m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, dans cette même plantation, on devra obligatoirement planter des baliveaux choisis dans la liste suivante :

Erable champêtre – *Acer campestre* ;  
 Erable negundo – *Acer negundo* ;  
 Erable sycomore – *Acer pseudoplatanus* ;  
 Amelanchier – *Amelanchier Canadensis* ;  
 Bouleau – *Betula verrucosa* ;  
 Charme – *Carpinus betulus* ;  
 Châtaignier – *Castanea sativa* ;  
 Frêne – *Fraxinus excelsior* ;  
 Peuplier blanc – *Populus alba* ;  
 Peuplier nigra – *Populus nigra* ;  
 Peuplier tremble – *Populus tremula* ;  
 Merisier – *Prunus avium* ;  
 Chêne pédonculé – *Quercus robur* ;  
 Robinier – *Robinia pseudoaccacia* ;  
 Saule blanc – *Salix alba* ;  
 Saule marsault – *Salix caprea* ;  
 Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia* ;  
 Tilleul – *Tilia x euchlora* ;  
 Orme – *Ulmus*



# PLAN DE LA ZAC APRES MODIFICATION



Evran, Modification du PLU  
SCP Debost-Lechaux-Le Moigne

DEPARTEMENT DES COTES-D'ARMOR

COMMUNE DE PLESLIN TRIGAVOU

SIVU DE RANCE-FREMUR

# Parc d'activités de la Grignardais

DOSSIER DE REALISATION

**REGLEMENT**



Agence des Côtes-d'Armor - 24 rue Gourlen - 22000 SAINT-BRIEUC

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone concerté dénommé "Parc d'Activités de la Grignardais" créé sur la commune de PLESLIN-TRIGAVOU en application de l'article R.311 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles applicables au titre du plan d'aménagement de zone, à l'intérieur du périmètre fixé par l'arrêté de création de la zone d'aménagement concerté à usage d'activités "Parc d'Activités de la Grignardais".

Il est complété par des documents graphiques qui figurent ces règles et les terrains auxquels elles s'appliquent.

Les documents graphiques sont les suivants :

- Plan d'aménagement de zone,
- Plan des servitudes.

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol et du sous-sol qui restent applicables.

- Les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R III.2, R III.3-2, R III.14, R III.14-2, R III.15 et R III.21 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

La zone d'aménagement concerté "Parc d'Activités de la Grignardais" est affectée à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux, de services, ainsi qu'aux activités annexes qui y sont liées compte tenu des autorisations et réglementations en vigueur.

SEMAEB 17. Avr 1990



La zone d'aménagement concerté est divisée en 4 secteurs :

SECTEUR SA 1 d'une superficie de 2,76 ha env. est délimité par la RN 176, la bretelle d'accès à PLESLIN-TRIGAVOU et la future déviation RD 766 vers DINARD.

SECTEUR SA 2 d'une superficie de 3,8 ha env. est délimité par le bassin tampon d'eaux pluviales, "La Grignardais", le chemin y menant et la bretelle d'accès à PLESLIN-TRIGAVOU.

SECTEUR SA 3 d'une superficie de 3,52 ha env. est délimité par la future déviation RD 766 vers DINARD, le chemin rural n° 2 et la bretelle d'accès à PLESLIN-TRIGAVOU.

SECTEUR ND d'une superficie de 1,85 ha env. comprenant les terrains réservés aux espaces libres et le bassin de retenue des eaux pluviales.

#### ARTICLE 4 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

##### 1) Lignes 63 000 volts RANCE-TADEN et DINAN-RANCE poste

Tout projet de construction situé sur les terrains surplombés par les ouvrages électriques à haute tension devra être adressé pour avis préalable à l'E.D.F. - Centre Régional du Transport d'Energie et des Télécommunications Ouest.

Par mesure de sécurité, les entreprises chargées des travaux sur ces mêmes lots devront se conformer aux termes du décret ministériel n° 65-48 du 8 janvier 1965 et de l'arrêté préfectoral pris en application de la circulaire ministérielle n° 70-21 du 21 décembre 1970 relative aux travaux à proximité de lignes électriques. Dans ce but, des contacts devront être pris directement en temps utile avec ELECTRICITE DE FRANCE - GME Bretagne - BP n° 2 - 35760 ST GREGOIRE - Tél. : 99 59 08 83.

##### 2) Périmètre de protection éloigné du captage de la source de la villée et Saint-maudan.

##### 3) Emprise de voirie pour la déviation de la RD 766 depuis la RN 176 en direction de DINARD.

#### 4) Servitude de recul par rapport aux voiries

- zone non aedificandi de 50 m par rapport à l'axe de la chaussée revêtue existante de la RN 176.
- zone non aedificandi de 25 m par rapport à l'axe de la future déviation en direction de DINARD de la RD 766.
- zone non aedificandi de 20,5 m et 18 m par rapport à l'axe de la voie existante menant à PLESLIN TRIGAVOU.

#### ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R 311.10-3 et L 123.1 (alinéa 5) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de la zone, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations feront l'objet d'un avis motivé du maire, après consultation des services compétents.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX DIFFERENTS SECTEURS -SA- DE LA Z.A.C.**

#### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS**

##### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

###### **ARTICLE 6 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Toutes constructions strictement à usage d'habitation (sauf celles nécessaires au fonctionnement des établissements).
- 2 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 3 - Installation et travaux divers, affouillements et exhaussements de sols, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 4 - Les carrières.
- 5 - Les terrains de camping.
- 6 - Les terrains de stationnement de caravanes.
- 7 - Les défrichements, coupes, abattages, qui ne sont pas strictement nécessaires à des travaux de construction et de viabilité.

###### **ARTICLE 7 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **I - RAPPELS**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.



## II - SONT ADMIS

- Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, W.C., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, etc...).
- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux.
- Les constructions à usage :
  - . hôtelier et/ou de restauration,
  - . de commerce et d'artisanat,
  - . de bureaux et de services.
- Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
- Les entrepôts industriels et commerciaux.
- Les installations classées, à la double condition :
  - . que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - . qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- Les dépôts de matériaux.
- les installations et clôtures nécessaires et directement liées au fonctionnement des établissements.

Les demandes d'implantation seront soumises à l'agrément du SIVU RANCE-FREMUR.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 8 - ACCES ET VOIRIES

- 1) Les voies primaires et secondaires seront conformes aux indications portées sur le document graphique du P.A.Z..

- 2) Les voies tertiaires desservant les secteurs seront obligatoirement réalisées à partir du rond-point.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, elles devront comporter en leur partie terminale une aire de retournement.

Aucun accès aux parcelles ne sera réalisé à partir de la route départementale n° 766 ou de la route nationale 176.

### ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1) Toutes les constructions seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement séparatif, de distribution d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz et télédistribution.

Si des antennes communautaires sont prévues ou si un système de télédistribution est mis en place, les constructeurs auront alors l'obligation de s'y raccorder par un réseau de distribution adéquat.

- 2) Tous les réseaux seront exécutés en souterrain à l'exclusion du rejet d'eaux pluviales après bassin tampon qui sera réalisé par fossé.

- 3) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature nécessitant une épuration ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

Les eaux résiduaires industrielles qui ne nécessitent pas d'épuration (ex. : eaux de refroidissement d'ordinateurs, etc...) seront rejetées en milieu naturel, et ce afin d'éviter que leur mélange avec les autres eaux résiduaires industrielles ou usées n'entraîne une dilution néfaste au bon fonctionnement des stations d'épuration.

- 4) Les activités polluantes devront recevoir les autorisations des autorités compétentes et devront, le cas échéant, réaliser leur propre station de pré-traitement.
- 5) Les réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires.
- 6) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S..

#### ARTICLE 10 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

- 1) Les constructions seront implantées conformément aux indications du document graphique du P.A.Z.. Elles respecteront en particulier les servitudes d'implantation et marges de recul portées au plan des servitudes.
- 2) L'implantation des constructions par rapport aux voies tertiaires sera à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public et ne devra pas être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière ou/et acrotère.
- 3) Réseau de transport d'énergie électrique (lignes existantes) conformément aux contraintes techniques et réglementaires.



**ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Soit en limite séparative avec mur coupe feu suivant la réglementation en vigueur.

Soit à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5 m.

$L = H/2$  si  $H > 10$  m.

$L = 5$  m si  $H < 10$  m.

Et ce minimum est porté à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation.

$L = H/2$  si  $H > 6$  m.

$L = 3$  m si  $H < 6$  m.

**ARTICLE 13 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE 14 - EMPRISE AU SOL**

La surface maximale construite au sol, y compris les bâtiments annexes, ne devra pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle (sous réserve de remplir les obligations des articles 17 et 18).

**ARTICLE 15 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions sera de 14 mètres mesurée à la sablière du toit ou/et acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, etc...

## ARTICLE 16 - ASPECTS EXTERIEURS - CLOTURES

### 1) Les constructions

- a) La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant sont d'intérêt public. Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux ou une volumétrie compatible avec la tenue générale du parc d'activités et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.
- b) Toutes les constructions devront présenter une architecture soignée. Tous les bâtiments devront être instamment réalisés en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenus régulièrement.
- c) Les matériaux couramment usités pour les bâtiments industriels pourront être utilisés à condition d'être valorisés par un traitement soigné de la volumétrie générale du bâtiment et la finition de la mise en oeuvre (rives, profil de finition, etc...).
- d) Les logements (voir article 7) devront être intégrés à la volumétrie générale du bâtiment. En cas d'opération importante et demandant un bâtiment spécifique pour la surveillance de l'exploitation, celui-ci pourra être réalisé isolé du ou des bâtiments principaux et devra, dans ce cas, être associé à l'entrée principale de l'entreprise.

### 2) Aménagement des entrées de lots - Enseignes

- a) Les entrées de lots seront traitées de manière très soignée en harmonie avec l'environnement.
- b) Clôtures, portails et murs d'entrée ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
- c) Les enseignes devront être intégrées dans les ouvrages des entrées de lots. Si elles sont en applique sur les bâtiments, elles ne devront pas dépasser le niveau des toitures-terrasses.
- d) Le traitement de la zone d'entrée devra impérativement être intégré dans le dossier de permis de construire : il fera l'objet de pièces graphiques spécifiques détaillées, notamment une élévation au 1/50ème.

### 3) Clôtures

- a) Les clôtures, si elles sont nécessaires, devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

b) Elles seront constituées :

- soit d'un grillage à mailles rectangulaires de couleur verte (coloris de référence : RAL 6029). Le grillage sera maintenu par des poteaux ou potelets métalliques de couleur verte (coloris de référence : RAL 6029).
- soit d'un mur bahut ou un mur de moëllons apparents d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'un grillage à mailles rectangulaires de couleur verte.
- tout autre mode de clôture est interdit en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

c) Elles pourront être doublées par des haies vives qui seront obligatoirement de type "bocagère" toute plantation de "résineux" est interdite.

#### 4) Mobilier urbain - Publicité

Tout mobilier urbain, signalisation et éclairage public, devront être du type agréé par l'aménageur en vue de l'harmonisation de ces équipements sur l'ensemble du parc d'activités.

La publicité par affiches, panneaux réclames, ou tout autre dispositif quelconque est interdite sur le territoire de la Z.A.C..

#### ARTICLE 17 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre de places à réaliser sera apprécié de la façon suivante :

- 1 - Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces (y compris les bâtiments publics) : une place minimum pour 20 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette.

Dans un même programme de construction, la surface hors-oeuvre de certains locaux d'accompagnement, tel qu'un restaurant d'entreprise lié aux activités en place, pourra être exclue du calcul des emplacements de stationnement.



- 2 - Pour les établissements industriels et artisanaux : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface hors-oeuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

- 3 - Pour les hôtels, restaurants, bars :

- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

Ces espaces doivent être augmentés des aires à aménager pour le stationnement des taxis et autocars. Le nombre de places doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement.

- 4 - Des places de stationnement supplémentaires pourront être exigées pour des activités nouvelles, s'il apparaît que celles-ci engendrent des besoins supérieurs en stationnement.

- 5 - Tous les espaces de stationnement supérieurs à 10 places feront l'objet d'un traitement paysagé.

- 6 - Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale, juridique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra réaliser ou acquérir dans un endroit désigné ou agréé par le SIVU les places de stationnement qui lui font défaut.

#### ARTICLE 18 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 20 % de la surface parcellaire au moins.

Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface engazonnée. La plantation d'arbres de haute tige est obligatoire dans les marges de recul sur voies.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, qu'elles soient publiques ou réservées à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excèdera 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Le plan de plantation des espaces verts devra obligatoirement être joint au dossier de permis de construire.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 19 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La valeur du coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixée à 1,0 à la parcelle créée.

#### **ARTICLE 20 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Le dépassement de C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue aux articles L 332-1 et L 332-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332-1 et R 332-14 du même code.

### TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ND DE LA ZAC

Le secteur ND est réservé exclusivement aux espaces libres et plantés et au bassin de retenue des eaux pluviales.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE 21 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1) Toutes constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 22.
- 2) Les lotissements.
- 3) Les établissements industriels et dépôts.
- 4) Installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 b et c du Code de l'Urbanisme :
  - aires de stationnement, dépôt de véhicules
  - affouillements, exhaussements de sols.
- 5) Les carrières.
- 6) Les défrichements et abattages d'arbres (dans les espaces boisés classés).
- 7) Le camping et le stationnement de caravanes.

##### ARTICLE 22 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, W.C., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, etc...).



Les abris, éléments architecturaux rentrant dans la composition des espaces verts, nécessaires aux services publics.

Le secteur ND pourra rentrer dans le calcul des 20 % d'espaces verts demandés à l'article 18. Dans ce cas, le SIVU pourra demander leur rétrocession après aménagement.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 23 - ACCES

L'accès sera assuré à partir du domaine public.

## SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

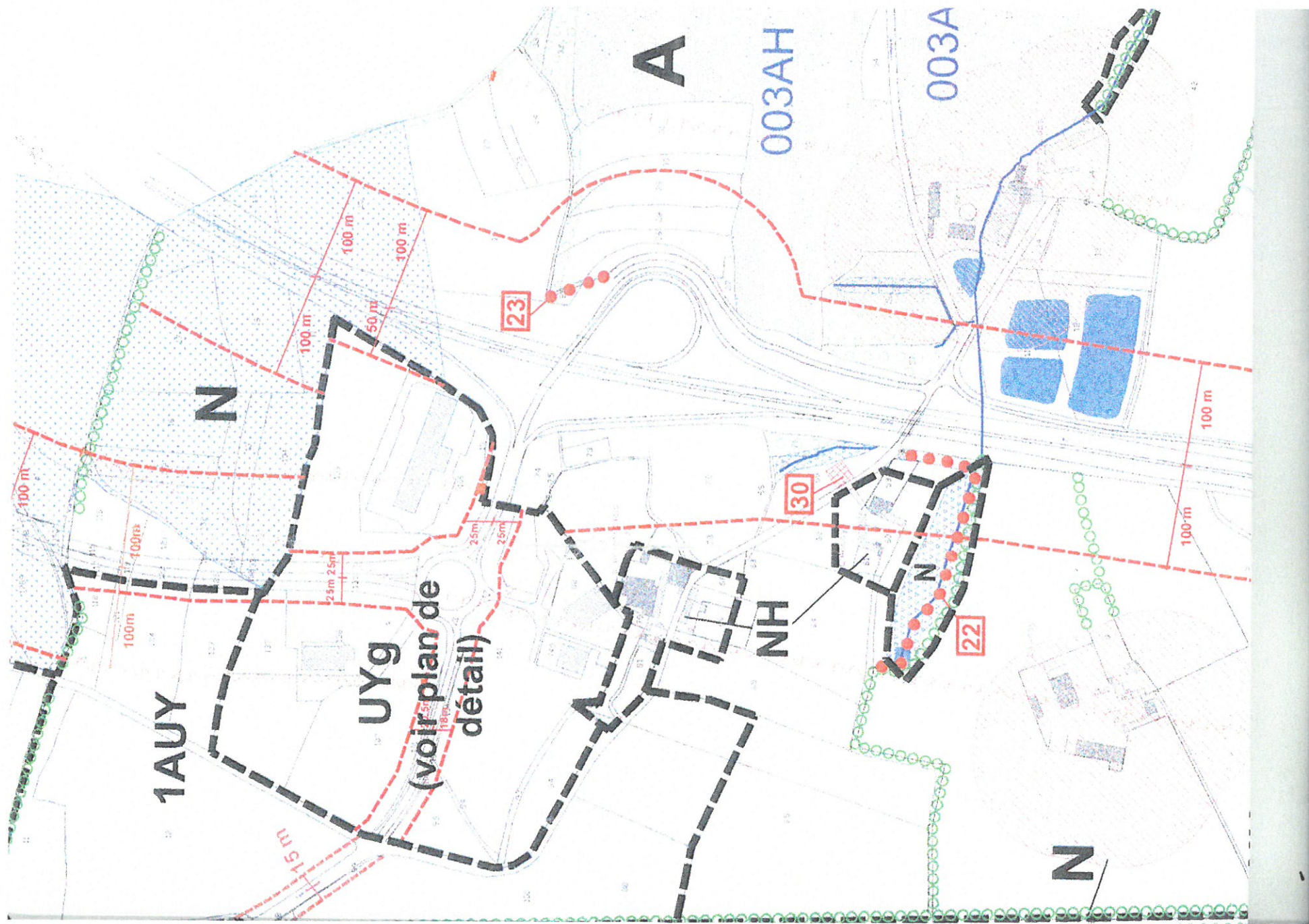
### ARTICLE 24 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)

NEANT.

### ARTICLE 25 - DEPASSEMENT DU COS

NEANT.







# Commune de QUEVERT



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Dossier d'Approbation

---

### *Pièce n°3.2 : Règlement écrit*

---

Vu pour être annexé à la délibération du 22/12/2016

Pour Dinan Communauté,  
Le Président

U915

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS .....	6
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
4. ADAPTATIONS MINEURES .....	8
5. DEROGATIONS .....	8
6. DEFINITIONS .....	8
7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER.....	11
8. OUVRAGES SPECIFIQUES.....	11
9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	11
10. ESPACES BOISES.....	12
11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES .....	12
12. CLOTURES .....	12
13. PERMIS DE DEMOLIR .....	12
14. DEROGATIONS ENERGIES RENOUVELABLES .....	12
15. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT .....	12
16. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	12
17. REGLEMENTATION RELATIVE AUX ZONES HUMIDES SAGE RANCE FREMUR BAIE DE BEAUSSAIS.....	14
18. PRISE EN COMPTE DES COURS D'EAU .....	14
19. LUTTE CONTRE LES ESPECES VEGETALES INVASIVES .....	14
20. LES RISQUES.....	14
21. CONSULTATION DU DÉPARTEMENT .....	14
22. CAPTAGE DU BOIS RIOU .....	15
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua.....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue.....</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh.....</b>	<b>26</b>

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy.....	32
CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uz .....	39
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	47
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AUh .....	48
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AUy.....	53
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUe .....	57
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AUh .....	59
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	61
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A.....	62
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	67
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	68
ANNEXES .....	73
ANNEXE I – REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULE, VELO) .....	74
1. Règles relatives aux véhicules motorisés.....	74
2. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.....	75
3. Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos.....	76
ANNEXE II – LISTE DES EPECES INTERDITES ET DECONSEILLEES .....	77
ANNEXE III – Table de concordance des articles du code de l’urbanisme suite à l’ordonnance du 23/09/2015 (partie législative).....	78
ANNEXE IV – Table de concordance des articles du code de l’urbanisme suite au décret du 28/12/2015 (partie réglementaire) .....	99



# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Quévert.

## **2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

- a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.  
Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.
- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat » ;
  - Les dispositions relatives à la servitude de protection du captage d'eau « Le Bois Riou »
  - Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
  - Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
  - Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
  - Les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application ;
  - Les dispositions de la loi "Accès au logement et un Urbanisme rénové" du 24 mars 2014 et ses décrets d'applications ;
  - Les dispositions de la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 et ses décrets d'applications ;
  - Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
  - Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
  - Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
  - Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes ;
  - Les règles en vigueur du Règlement Local de Publicité approuvé le 9 Février 2006.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain instituées par délibération du conseil municipal,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au regard de la délibération du conseil municipal du 19 novembre 2014 ;
- l'instauration de la taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles par délibération du conseil municipal du 7 février 2007 ;
- la délibération du conseil municipal du 4 décembre 2001 pour la majoration de la taxe locative ;
- la délibération du conseil municipal du 19 novembre 2014 concernant l'instauration du permis de démolir.

## **3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

#### **a. Les zones urbaines dites « zones U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- les zones 1AU immédiatement constructibles ;
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

#### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

#### **Sur les documents graphiques figurent en outre :**

- Les bois, forêts, parcs classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement Espace Boisé Classé (EBC) peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des emplacements réservés annexée au P.L.U. ;
- Les éléments paysagers à protéger en vertu de la loi paysage. Les éléments paysagers à préserver sont des haies dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques, cynégétiques, économiques, et esthétiques. Les travaux de destruction totale ou partielle seront soumis à une autorisation municipale préalable.



#### 4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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 peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### 5. DEROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U pour permettre :

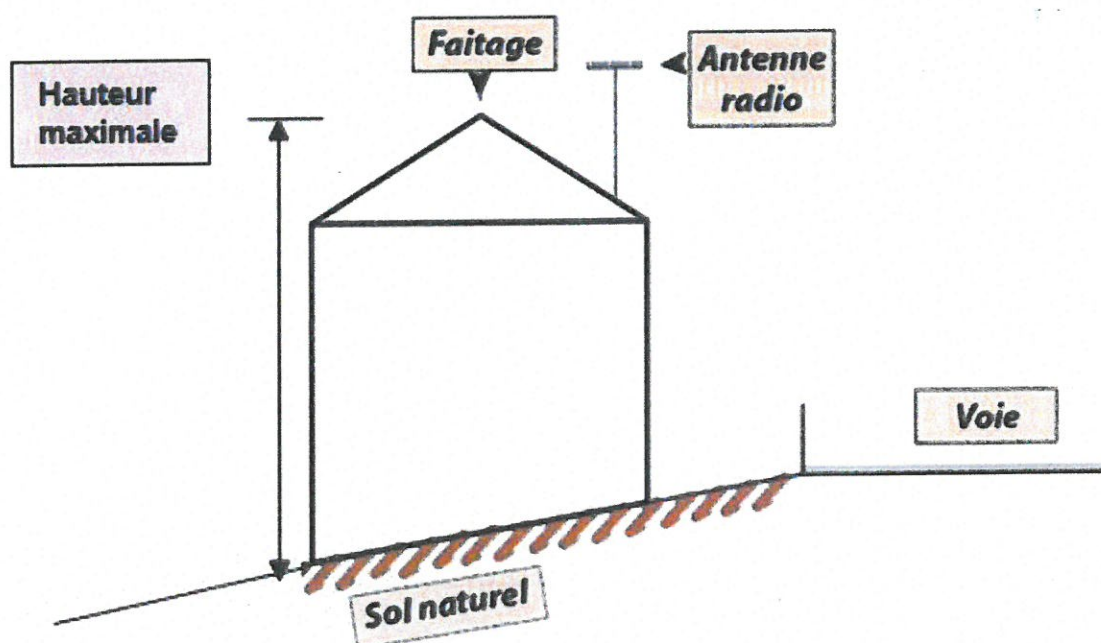
- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- l'accessibilité des personnes handicapées.

#### 6. DEFINITIONS

##### a. Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.





## b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

### Voies

Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

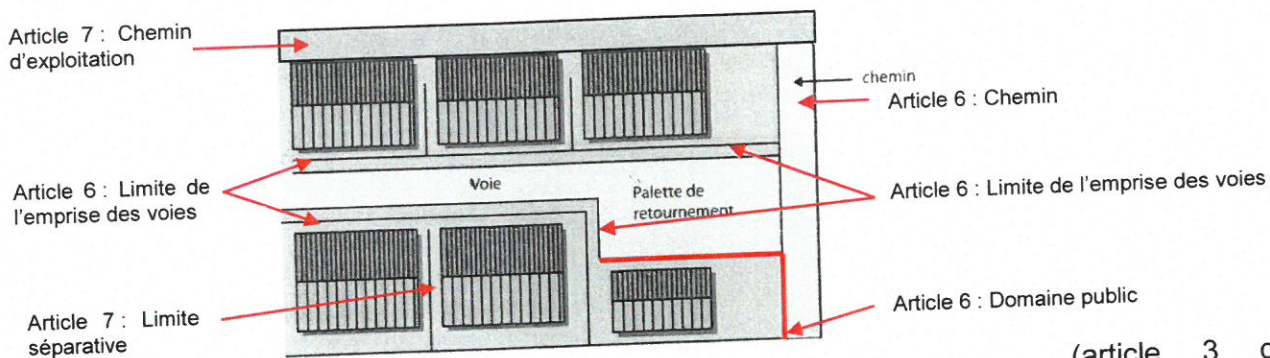
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

### Emprises publiques

Aires de stationnement, places, jardins publics emplacements réservés divers...

### Illustrations des articles applicables pour les voies et emprises publiques

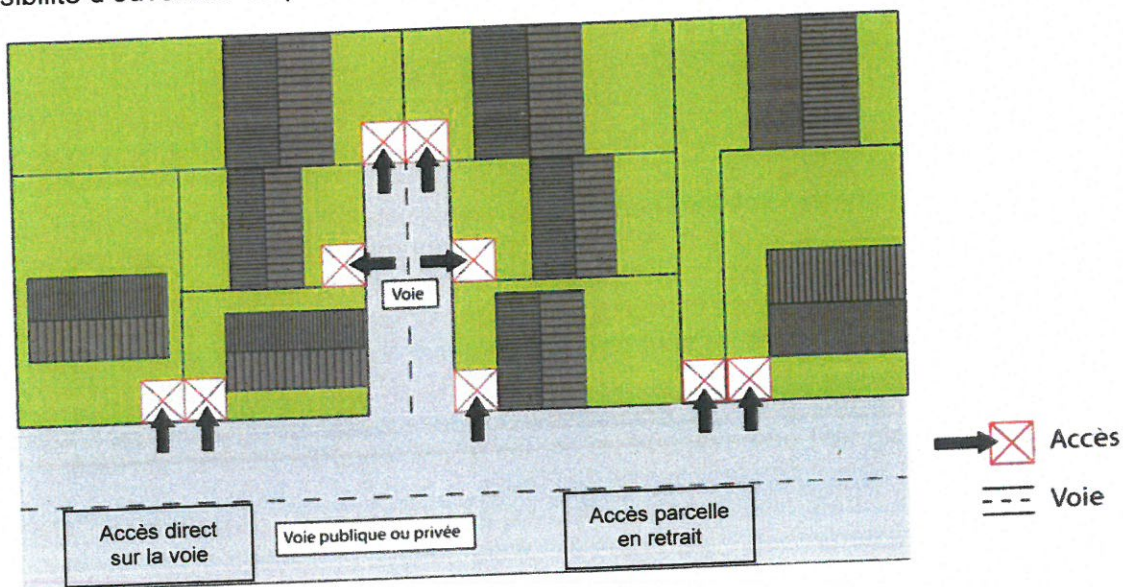


## c. Accès

chaque

La notion d'accès

est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.



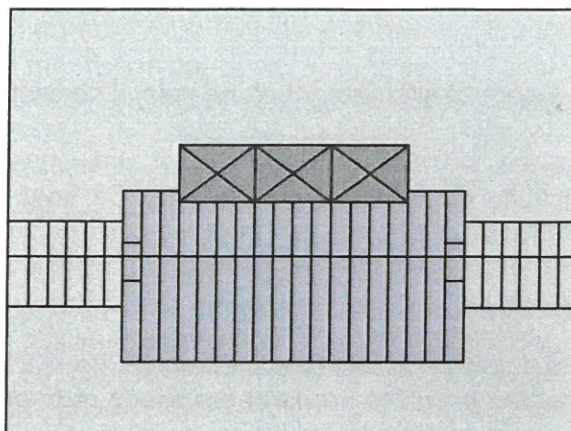
## d. Limites séparatives (article 7 de chaque zone)

On entend par limites séparatives, les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.



#### e. Extensions et annexes

Extension : Construction accolée à la construction principale.

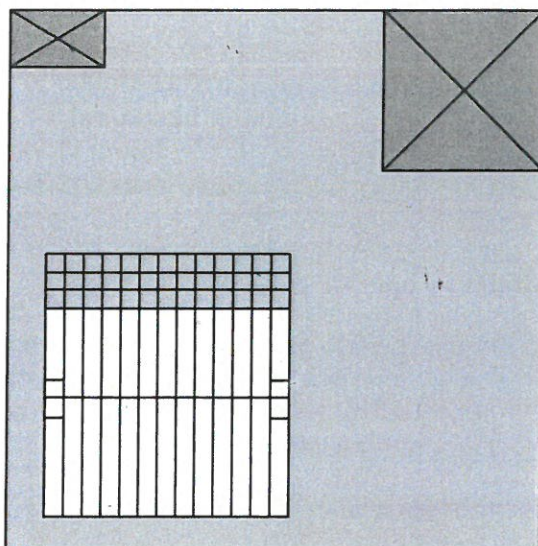


Véranda : **Extension**

Le garage accolé : **Extension**  
avec ou sans passage couvert

Annexe : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Abri de jardin :  
**Annexe**



Le garage en fond de jardin :  
**Annexe**

#### f. Emprise au sol et saillie

##### Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements.

##### Saillie et débord sur voies, sur emprises publiques et sur fond privé

La saillie et débords désignent une avancée qu'ont les membres, ornements, moulures, parements ou bardages au-delà du « nu » des façades et des murs.

Exemples de saillies : pilastres, chambranles, plinthes, archivolttes, corniches, balcons, appuis.

Exemples de débords de parements : bardages d'isolation d'un bâti existant par l'extérieur.

Les saillies sur voie publique sont autorisées sous conditions ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et de ne pas gêner les déplacements.

En dérogation aux articles 6 et 7 en toutes zones, les débords limités à 0,20 mètre maximum sont autorisés pour améliorer les performances thermiques du bâti existant sous condition :



- pour les voies et emprises publiques : de maintenir les normes en vigueur d'accessibilité pour tous et de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- pour les propriétés privées : d'un accord réciproque des propriétaires dûment acté par acte notarié ;
- pour le bâti ancien en pierres de qualité : de ne pas porter atteinte à la qualité du bâti existant.

#### **g. Surface de plancher**

Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret en Conseil d'État n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

#### **h. Opération d'aménagement d'ensemble**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

#### **i. Destination des constructions**

Liste de définition des destinations des constructions, article R 123-9 du code de l'urbanisme :

*« Les règles proposées dans le présent règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

### **7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U, en application de loi paysage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une déclaration en mairie dans les conditions prévues par les textes.

### **8. OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...) ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos, ...

Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

### **9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine ;
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme ;
- Article L 122-1 du code de l'environnement ;
- Article L 322-2, 3<sup>ème</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles

connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

**La législation sur les découvertes archéologiques fortuites s'applique sur l'ensemble du territoire communal impose que : « toute découverte archéologique doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie situé à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hotel de Blossac – 6 Rue du Chapitre – 35044 Rennes cedex- téléphone 02 99 29 67 67 ».**

## **10. ESPACES BOISES**

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## **11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

Dans les zones où sont identifiés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **12. CLOTURES**

L'édification des clôtures, est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2014.

## **13. PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2014.

## **14. DEROGATIONS ENERGIES RENOUVELABLES**

Des dérogations aux présentes règles d'urbanisme peuvent être autorisées par les services compétents pour les constructions et installations présentant des dispositifs d'énergie renouvelable sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement existant.

## **15. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **16. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

En application de l'article L 111 .1.4, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont ainsi répertoriées :

- la RN 176, classée voie express, marge de recul de 100 mètres à partir de l'axe de la voie ;
- la RD 2, classée voie à grande circulation, marge de recul de 75 mètres de l'axe de la voie ;
- la RD 794, classée voie à grande circulation, marge de recul de 75 mètres de l'axe de la voie ;
- la RD 766 classée voie à grande circulation, marge de recul de 75 mètres de l'axe de la voie.

Dans le cas des routes départementales dont les marges de recul sont de 75 mètres, et conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, des dispositions différentes doivent, pour être admises, être justifiées et motivées dans le document d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sans que toutefois celles-ci soient inférieures à :

- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 25 mètres pour les autres constructions sur les routes départementales dont les marges de recul sont normalement de 75 mètres hors Agglomérations et espaces urbanisés.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à :
  - 40 mètres au moins de l'axe de la voie express
  - 25 mètres au moins de l'axe des voies à grande circulation.
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général : cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs..., pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes, ne saurait conduire, pour les constructions situées dans la bande des 50 mètres (RN 176) ou des 35 mètres (RD 794, RD2, RD 766) comptée à partir de l'axe de la voie, à une réduction de la marge de recul de la construction existante ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ;
- en tout état de cause, les changements de destination des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

Les constructions à édifier ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Sur le territoire de la commune de Quévert, les marges de recul soumises à l'application de la loi Barnier seront aménagées en espaces verts entretenus. Tout usage du sol tel que dépôts, expositions, stationnement est interdit.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées hors agglomérations à :

- Pour la RD 26, la RD 68, RD 107, RD 776 et 795 : 15 mètres de l'axe pour tout type de constructions.
- Pour les autres voies ouvertes à la circulation publique : 10 mètres de l'axe des voies.

Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les accès directs sont :

- interdits ou strictement limités pour les voies dont les marges de recul sont de 75 ou de 100 mètres ;



- strictement limités pour les voies dont les marges de recul sont inférieures à 100 mètres ;
- limités pour les voies dont les marges de recul sont de 15 mètres ou de moins de 15 mètres.

## **17. REGLEMENTATION RELATIVE AUX ZONES HUMIDES SAGE RANCE FREMUR BAIE DE BEAUSSAIS**

La destruction des zones humides telles que définies aux articles L 211-1 et R 211-108 du code de l'environnement, quel que soit leur superficie, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation, est interdite sauf si il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés, à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport existantes.
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en, dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et le traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent.
- l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole.
- l'impossibilité technico-économique d'aménager en dehors de ces zones un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones.
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique.
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L211-7 du code de l'environnement.

## **18. PRISE EN COMPTE DES COURS D'EAU**

De part et d'autre des cours d'eau inventoriés sur la commune, une bande inconstructible sera appliquée : 5 mètres en zones et secteurs U et AU, 15 mètres en zones et secteurs A et N.

## **19. LUTTE CONTRE LES ESPECES VEGETALES INVASIVES**

En toutes zones, pour la plantation de haies et l'aménagement des espaces libres, il est obligatoire de se conformer à l'annexe 2

## **20. LES RISQUES**

Dans les zones à sismicité 2, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I- Article R 563-5 du code de l'environnement).

## **21. CONSULTATION DU DÉPARTEMENT**

Il conviendra de solliciter l'Agence Technique de DINAN (Maison du Département) :

### **1°) Pour autorisation**

- lors des opérations d'aménagement générant un rejet d'eaux pluviales (rejets individuels ou rejets des bassins tampons prévus au Schéma Directeur d'Assainissement) dans les fossés du réseau routier départemental ;
- lors des aménagements impactant le réseau routier départemental (accès, carrefour, voie spéciale de tourne à gauche, pistes cyclables,... notamment la desserte de la zone 1 AUy). Ceux-ci doivent être élaborés en association avec l'Agence Technique et sont conditionnés à l'approbation de la commission Permanente du Conseil départemental, seule habilitée à les autoriser.

### **2°) Pour avis**

- lors de demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que celle-ci peut avoir une conséquence directe ou indirecte sur la voirie départementale ;
- pour toute opération d'aménagement, dont la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondante à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 ha, (conformément à la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement – rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol). Cette opération doit faire l'objet d'une étude hydraulique spécifique qui doit permettre de s'assurer que le réseau récepteur existant ne

subira pas de saturation du fait d'arrivées d'eaux nouvelles (débordement sur les routes départementales). Ces études sont transmises à l'Agence technique. Si elles concluent à la nécessité de création d'ouvrage de rétention, ces derniers devront être implantés suivant les règles définies dans le règlement de la voirie départementale.

## **22. CAPTAGE DU BOIS RIOU**

Il est rappelé que sur la commune de Quévert existe le captage du Bois Riou bénéficiant d'un périmètre de protection par l'arrêté préfectoral du 24/02/2001.

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uz correspond au secteur dit de la Zone d'Aménagement Concerté dite de Bel Air créée en octobre 2007 par décision du conseil communautaire sur les territoires des communes d'Aucaleuc et de Quévert.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### ARTICLE Uz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article Uz2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attractions, les affouillements et exhaussements.

### ARTICLE Uz 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'exploitation dans la limite de 40m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30m<sup>2</sup>.
- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre sous réserve des emprises et volumes initiaux.
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt collectifs nécessaires au fonctionnement des établissements.
- Les dépôts de véhicules sauf et les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements de la zone.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Sous condition des prescriptions du SCoT sont autorisés les commerces et activités artisanales suivantes :
  - les commerces de gros, le commerce automobile
  - les activités artisanales avec un espace d'exposition/vente dont la surface de vente est inférieure à 30% de la surface de plancher de l'activité
  - les services aux entreprises
  - les halles et les marchés
  - la vente des produits agricoles directe par l'exploitant ou en coopérative, les commerces liés aux voies rapides.



Les permis de construire qui entraînent des constructions situées à l'intérieur des périmètres sensibles constitués par les limites fixées par les abords des voies bruyantes, les abords des lignes et couloirs E.D.F, les abords des conduites principales de transport de gaz, les sites archéologiques repérés, les secteurs non desservis par un assainissement collectif, sont soumis à des prescriptions particulières définies dans l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

### **ARTICLE Uz 3 – VOIRIE ET ACCES**

#### **a. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **b. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Aucun accès direct ne pourra être créé sur la RN 176 ni sur les routes départementales RD 794 et RD 107. Seules les voiries publiques de desserte de la ZAC sont autorisées sur la RD 794 et la RD 107 sous réserve d'un aménagement des intersections.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **ARTICLE Uz 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **a. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

#### **b. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur à partir d'une étude de conception de la filière d'assainissement.

En aucun cas, les E.P ne pourront se raccorder au réseau public d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires de type industriel doit être subordonné à un traitement préalable.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements de destination.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains ne devront pas constituer un facteur limitant à la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes les opérations d'urbanisme, tous les aménagements et les constructions devront se conformer aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Sauf motifs techniques dûment exposés dans la notice explicative de l'autorisation au titre du droit des sols et l'autorisation expresse de l'autorité compétente les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de 10 emplacements sont soumis à un prétraitement adapté pour la récupération des hydrocarbures.

### **c. Autres réseaux**

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE Uz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Uz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **a. Voies routières publiques ou privées rapport à l'alignement des voies**

Les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cas de construction après sinistre.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existante.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs etc...) ; pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **b. Lignes de transport d'énergie électrique**

Lignes existantes : les projets de construction surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

## **ARTICLE Uz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **a. Limites séparatives latérales**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point le plus proche de la limite doit être au moins égale :

- à 5 mètres pour les bâtiments abritant des activités.
- à 3 mètres lorsqu'il s'agit de constructions à usage de bureaux.

Les constructions peuvent toutefois être édifiées sur une seule limite séparative.

### **b. Fond de parcelle**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **c. Bâtiments annexes**

L'implantation de bâtiments annexes d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m. est autorisée en limite séparative ainsi qu'en fond de parcelle.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer, dans le cas de reconstructions après sinistre reprenant l'emprise et les volumes d'origine, aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale. Enfin, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE Uz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE Uz 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Uz 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales seront établies à partir de l'assiette moyenne du bâtiment. Cette moyenne sera calculée en faisant la moyenne des altitudes correspondant aux différents angles du bâtiment projeté.

### **a. Hauteur maximale**

Le point le plus haut de toute construction, mesuré à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne pourra dépasser une hauteur de 15 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation E.D.F.

### **b. Bâtiments annexes**

Leur hauteur ne devra pas être supérieure à 3,50 m (hors toit).

## **ARTICLE Uz 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration architecturale et paysagère dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

La simplicité des volumes et leurs bonnes proportions sont demandées. L'expression générale devra être contemporaine et correspondre à l'activité exercée.



#### **a. Façades**

La totalité des façades devra avoir au moins 75% de sa surface en bardage métallique de même caractéristique et d'une des clôtures RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043.

Toutefois pour les bureaux, hôtels, restaurants et autres services, il est également autorisé le bardage bois brut ou lasuré incolore et les maçonneries enduites ou laurées de couleur grise.

Le sens du bardage devra être totalement horizontal ou vertical pour toutes les façades.

Les façades pourront être végétalisées.

Aucun effet de soulignement du volume sur les arêtes n'est autorisé.

Pour les constructions présentant du bardage métallique, les acrotères et les huisseries une même construction seront tous de la même teinte que le bardage métallique y compris pour les portes de livraison ou de service.

Pour les constructions présentant du bardage bois, les acrotères et les huisseries d'une même construction seront tous d'une des couleurs RAL suivante : 7040, 7042 et 7043 ou en bois brut ou lasuré incolore y compris pour les portes de livraison ou de service.

Pour les constructions en maçonnerie, les acrotères et les huisseries d'une même construction seront tous d'une des couleurs RAL suivante : 7040, 7042 et 7043 compris pour les portes de livraison ou de service.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaire à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

En cas de reconstruction ou d'extension de bâti ancien, le choix de matériaux et de couleurs pourra être complété par les matériaux et couleurs du bâti existant. Une attention particulière sera portée au traitement de l'extension faite de manière à avoir un rapport d'échelle, de volume, de matériaux cohérents avec le bâtiment existant.

#### **b. Toitures**

Les toitures devront être masquées par un acrotère masquant la totalité de la toiture, sauf pour les extensions de bâtiments existants n'en comportant pas.

Tous les éléments et édifices techniques qui ne pourraient être situés ailleurs qu'en toiture devront :

- Etre localisés près des acrotères.
- Ne pas les dépasser.

Sauf impossibilité particulière justifiées. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé :

- Surtoiture, ...

Les toitures pourront être végétalisées et / ou recouvertes de panneaux photovoltaïques.

#### **c. Entrée de lots**

Les entrées de lots seront accompagnées de murets intégrant les coffres techniques, boîtes aux lettres, numéros de rue, logos et enseignes.

Les murets devront être implantés à alignement et devront permettre de masquer depuis tout espace public :

- L'éventuel portail en position ouverte.
- L'éventuelle aire de stockage des contraintes d'ordures faisant l'objet d'une répurgation, y compris lorsque le portail est ouvert.

La hauteur des murets sera comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres. Leur longueur sera comprise entre 3,00 mètres et 6,00 mètres.

Les coffrets et la boîte aux lettres seront de la même couleur que les bâtiments en bardage métallique ou d'une des couleurs suivantes : 7040, 7042 et 7043 pour les constructions autres qu'en bardage métallique.

Le portail est facultatif. S'il existe, il sera obligatoirement coulissant et du même gris que précédemment avec un barreaudage vertical et à claire-voie.

#### **d. Aires de déchets industriels, cuves et citernes**

Le stockage des déchets industriels sera réalisé de préférence à l'intérieur des bâtiments.

Les citernes de fioul ou de gaz apparentes sont interdites. Elles devront être obligatoirement enterrées ou masquées par un prolongement d'éléments d'architecture.

#### **e. Stockage**

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront masquées par des éléments d'architecture dans le prolongement du bâti et/ou par du végétal (écrans boisés ou haies vives bocagères) d'au moins 2 mètres.

#### **f. Clôtures**

##### Le long des emprises publiques

Dans cas de la mise en place d'une clôture, celle-ci devra être composée d'une haie vive bocagère (cf. article 13) qui pourra éventuellement être doublée, en recul de 0.75m minimum, d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximale de 2m, de la même couleur grise que le portail. Toutefois, dans le cas où une haie est plantée sur le linéaire correspondant de l'emprise publique, le grillage en treillis soudé pourra être implanté en limite de parcelle et la plantation d'une haie vive bocagère sur le lot ne sera obligatoire.

##### En limite séparative

Dans le cas de mise en place d'une clôture, celle-ci devra être composée, d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m.

#### **g. Enseignes**

La publicité est règlementée par le « règlement de publicité et des enseignes de l'agglomération de Dinan ». Les enseignes (commerciales) seront autorisées sous les formes suivantes :

- Une seule enseigne par façade ;
- Pour les façades de plus de 50 mètres de long, la longueur maximale de l'enseigne ne devra pas excéder un 1/5 de la longueur de la façade ;
- Dans le cas de façades de plus de 100 mètres de long, une enseigne supplémentaire sera autorisée par section de 100 mètres supplémentaires ;
- La hauteur maximale des enseignes sur le bâtiment ne devra pas excéder 1/5 de la hauteur de la façade ;
- Une seule enseigne en limite de lot, celle-ci devant être apposée sur le muret et d'entrée et ne pas excéder 50 cm de haut ;
- Un totem de 3 mètres de haut par unité foncière ;
- Les enseignes à lettrage lumineux ou en relief sont interdites ;
- Aucune autre enseigne n'est autorisée ;
- Le projet d'enseigne sera joint au permis de construire.

### **ARTICLE Uz 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de service et autres (de même que les aires d'évolution nécessaire) correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de l'instruction des permis de construire, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des emprises publiques.

Les zones de stationnement de véhicules devront être traitées de telle sorte que ses espaces soient parfaitement intégrés à l'environnement.

La réalisation de toute place de stationnement implique obligatoirement des plantations (cf. article 13).

### **ARTICLE Uz 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, de stationnement ou d'aires de stockage seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

En façade de voies publiques, 40% de la marge de recul d'inconstructibilité énoncée à l'article 6 doit être traitée en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre de première grandeur :

- Pour six emplacements de voitures légères.

En outre :

- Pour les aires de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup> des écrans boisés de 5m de large minimum seront aménagés sur leurs pourtours.
- Pour les aires de stationnement de plus de 2000 m<sup>2</sup> :
  - Des écrans boisés de 5m de large minimum seront aménagés sur leurs pourtours.
  - Des rangées d'arbres ou des haies vives bocagères délimiteront des entités de 1000 m<sup>2</sup> maximum.

Les lauriers palmes et tous les conifères sont interdits.

#### **ARTICLE Uz 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uz 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

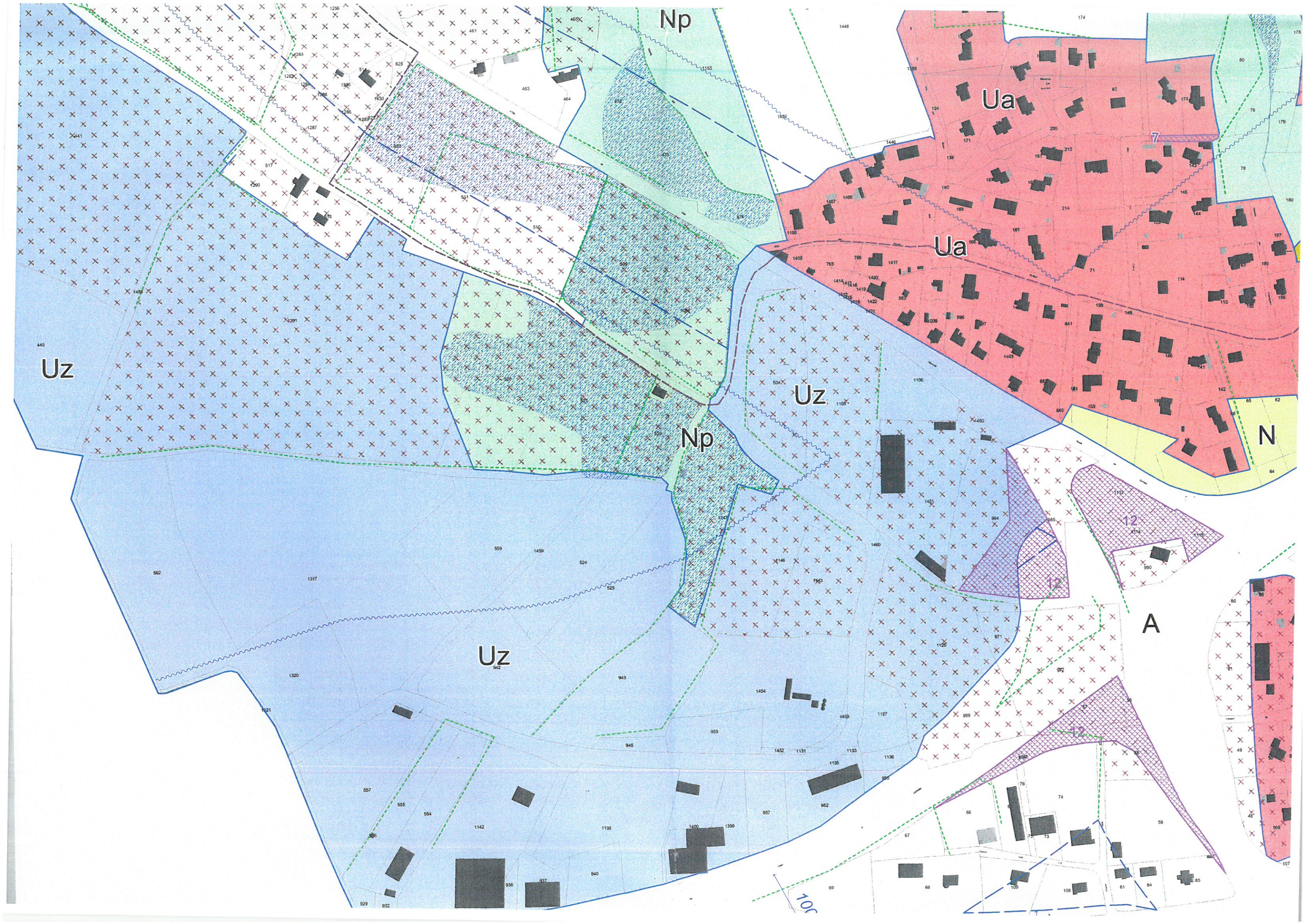
Sans objet.

#### **ARTICLE Uz 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.









- Ua
- Ue
- Uh
- Uy
- Uyc
- Uys
- Uz
- 1AUh
- 1AUy
- 2AUe
- 2AUh
- N
- Ne
- Nj
- Np
- A
- Aa

 Espace boisé classé au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme

 Emplacement réservé

 Bâtiment pouvant changer de destination

 Classement acoustique des infrastructures de transports terrestres

 Marge de recul à respecter par rapport à l'axe des voies départementales et nationales  
100m pour la N176, 75m pour les RD766, 794 et 2 et 15m pour les RD26, 68, 107, 776, 795

 Haie à préserver au titre de la loi Paysage (L151-19 CU)

 Zone humide

 Chemin de randonnée inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Zones de protection archéologique :

 Zone N au titre de l'archéologie

 Zone de saisine du préfet de région, DRAC Bretagne, service régional de l'archéologie

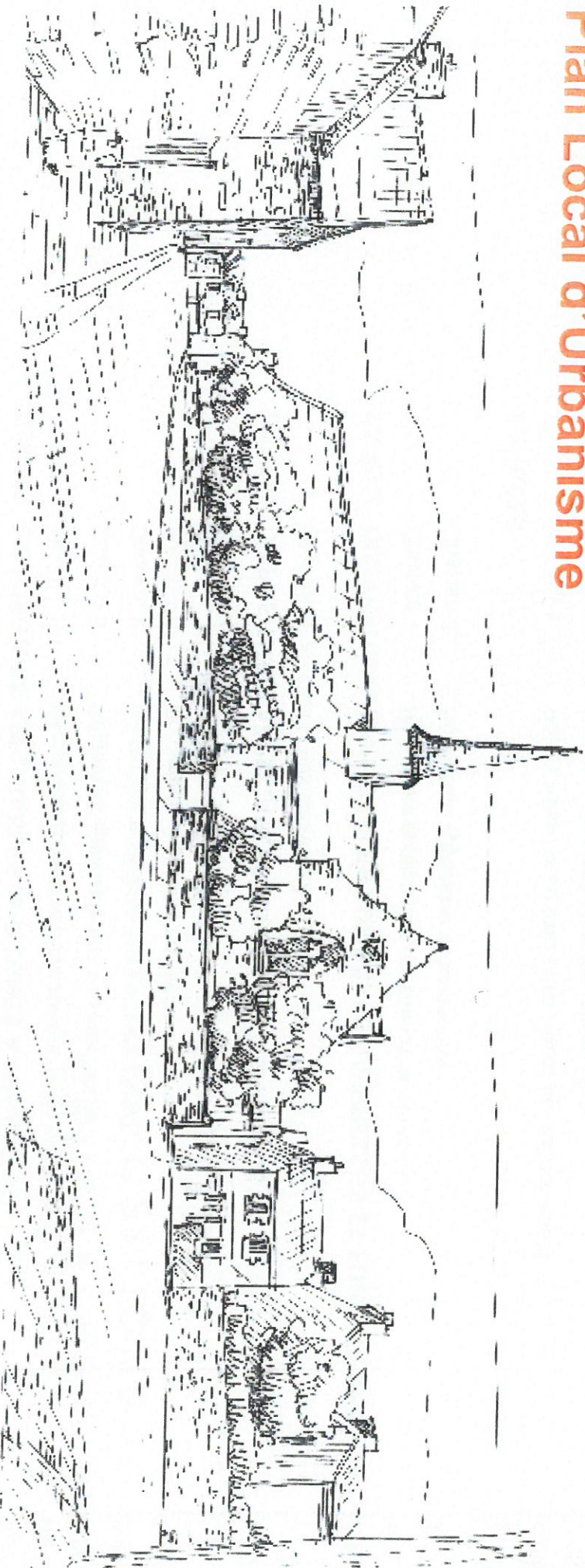
#### Emplacements réservés :

N°	DESIGNATION	EMPRISE	BENEFICIAIRE
1	Création d'un accès, de la rue des Frères l'Hermitte, aux équipements sportifs et scolaires	40 m x 10 m	Commune
2	Réservation de terrains pour des installations sportives ou scolaires	16 200 m²	Commune
3	Élargissement de la VC 32 - Chemin Gourmand	300 m x 10 m	Commune
4	Élargissement de la VC 15 depuis la RN 176 jusqu'à la VC 34 - Champ de courses	330 m x 10 m	Commune
5	Élargissement et redressement de la VC 34 - Rue des Alouettes	540 m x 10 m	Commune
6	Élargissement de la VC 32 depuis la cour de Vildé jusqu'à la VC 2 route de la Guyardais	820 m x 10 m	Commune
7	Réservation de terrain pour l'écoulement des eaux pluviales - Allée des Cèdres	60 m x 10 m	Commune
8	Angle du VC 34 - amélioration de la Visibilité du carrefour	231 m²	Dinan Communauté
9	Élargissement VC 34 vers Les Bois Hus	984 m²	Dinan Communauté
10	Réservation de terrain pour équipements publics (Parcelle AC n°12)	10 990 m²	Commune
11	Aire de retournement	4760 m²	Dinan Communauté
12	Aménagement de la RD 776 (itinéraire de substitution) dans le cadre de la mise en voie express de la RN 176 et réalisation d'une bretelle complémentaire à l'échangeur de la Bézardais	10 000 m²	ETAT



# Commune de TADEN

## Plan Local d'Urbanisme



# Règlement

## Après modification du PLU

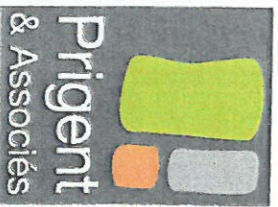
**PRIGENT & Associés**

URBANISME GEOMETRE-EXPERT IMMOBILIER

106A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES

Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17

[rennes@prigent-associes.fr](mailto:rennes@prigent-associes.fr)



URBANISME - GEOMETRE-EXPERT - IMMOBILIER

Février 2012



# CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

Commune de TADEN  
Règlement du Plan Local d'Urbanisme

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone équipée ou dont les équipements sont en cours de réalisation, réservée à l'urbanisation future.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée par l'équipement en réseaux divers de la zone et par la réalisation d'un schéma d'ensemble permettant de définir les conditions de son urbanisation.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

Le secteur 1AUy situé au Domaine, il correspond aux zones d'extension de la zone d'activités des Alleux et de la zone commerciale de la Paquenaie. Il est à vocation d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts, de commerce, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

### Rappels

- Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions nouvelles,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et le changement des destinations de ces constructions,
- les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol,
- les démolitions,

sont réglementées selon les dispositions prévues au Code de

PRIGENT & Associés

## ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- L'Urbanisme.
  - Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un site inscrit ou classé (art. L.430-1 du Code de l'Urbanisme), d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du Code l'Urbanisme). Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments, des sites et des paysages.
  - Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
  - Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et talus) repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable.
  - Les enseignes et publicités sont réglementées par le règlement de publicité restreinte annexé au présent P.L.U.
- Les constructions et installations de toute nature autres que celles visées à l'article 1AUy2.
  - Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction.
  - La création et l'extension de bâtiments à usage agricole.
  - Les terrains de camping, caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

## Règlement du Plan Local d'Urbanisme

- Le stationnement isolé des caravanes sur des parcelles de terrain non bâties quelle qu'en soit la durée.
- Les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUy 2.
- Les carrières.

## ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'amélioration et l'extension des constructions existantes, lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt collectif (W.C., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..).
- Les constructions à usage principal d'activité artisanale, commerciale et tertiaire,
- Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux et commerciaux,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage industriel, sous réserve qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les habitations nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées ou accolées aux bâtiments d'activité,
- Les entrepôts artisanaux et commerciaux,

## ARTICLE 1AUy 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Les installations classées, à double condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles n'entraînent pas, pour le voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- Les dépôts de matériaux non visibles des voies publiques et des propriétés voisines.
- Les aires de jeux, de sport et de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol directement nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou contribuant à une amélioration de l'état existant.
- La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction définies ci-dessus, doit être compatible avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :
  - par les articles 1AUy 3 à 1AUy 15 ci-après,
  - par le plan de zonage et les détails annexés.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

La création d'accès direct à la RN 176 est interdite. L'accès à la zone 1AUy est assuré par des voiries existantes ou créées depuis des voies de desserte.

L'accès aux constructions se réalisera uniquement à partir des voiries internes créées.

*Commune de TADEN*  
**Règlement du Plan Local d'Urbanisme**

## **ARTICLE 1AUY 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement si la nature de l'activité le justifie.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

#### Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **Réseaux divers**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

En cas d'aménagement par tranches, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant

Les constructions ne pourront être autorisées dans les différentes tranches qu'à l'achèvement des travaux.

## **ARTICLE 1AUY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les parcelles ou lots commerciaux seront découpés en respectant la réglementation suivante :

- Toute séparation latérale se rapprochera d'une perpendiculaire par rapport à la voirie présente en façade de lot,
- En façade de voie, une largeur minimale de lot est à appliquer, elle est fixée au minimum de :
  - 50 mètres le long de la voie express ,
  - 50 mètres le long de la RD 766,
  - 30 mètres en façade de la voie interne de desserte (VC n°17)
  - 30 mètres en façade de la voie communale n° 71.



## ARTICLE 1AUy 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Commune de TADEN  
Règlement du Plan Local d'Urbanisme

### a) Limites de constructibilité

Les constructions doivent être implantées selon les règles suivantes :

- 50 m au moins de l'axe de la Route Nationale n° 176 et les façades des constructions les plus attractives seront orientées parallèlement à la limite foncière de la RN 176.
- 35 m au moins de l'axe de la Route Départementale n° 766 et les façades des constructions les plus attractives seront orientées parallèlement à la limite foncière des parcelles de la RD 766,

- en bordure des autres voies, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur,

- en bordure des boisements existants ou à réaliser, un recul minimum de 5 mètres sera respecté (mesure prise à compter des troncs ou cépées), dans toute la mesure du possible, un recul minimum de 15 m est souhaitable.

Les façades orientées vers la voie express et offrant une vue directe, devront offrir un aspect général harmonieux et satisfaisant.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc..), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### b) Marge de recul

Elle est variable selon les lieux :

- en bordure de RN 176, une marge de recul de 8 mètres est établie en retrait de la limite foncière.

- en bordure de la RD 766 et de la VC n°71, une marge de recul de 5 mètres est établie en retrait de la limite foncière.

Cette marge de recul est constituée par un aménagement paysager constitué à 100 % d'espaces verts dont le détail est donné dans le présent règlement.

Aucune construction ou aménagement autre n'est possible dans cette marge de recul.

## ARTICLE 1AUy 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

- doit être au moins égale à 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feux).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire ou par un service public dans un but d'intérêt collectif (WC, cabinet téléphoniques, abri-voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...) pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

*Commune de TADEN*

**ARTICLE 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 5 m doit être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface commercialisable de l'opération (surface des parcelles constructibles).

**ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres et à partir de la limite de constructibilité.

Cette hauteur étant limitée à 9 mètres dans le cas de construction à usage principal de bureaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

En revanche, en ce qui concerne les enseignes commerciales, les totems et autres installations destinées à identifier un commerce, celles-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle autorisée pour les bâtiments. Sauf exception dûment explicitée, les enseignes seront obligatoirement plaquées sur les façades et ne dépasseront - en aucun cas - la hauteur de l'égout de toit ou de l'acrotère.

*Commune de TADEN*

**ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Règlement du Plan Local d'Urbanisme**

**1. Constructions**

**a) Généralités**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du Maître d'Ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**b) Aspect extérieur**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit. Il en sera de même pour les enseignes et logos.

La simplicité des volumes, leur proportion et leur composition harmonieuse devront être recherchées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Dans le cas de projets d'ensembles cohérents ayant fait l'objet d'études particulières, l'utilisation de couleurs vives pourra être autorisée.

Les vitrines et panneaux de verre sont autorisés, à la condition qu'ils ne créent pas d'éblouissements depuis la RN 176.

## 2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En bordure des voies, la limite de propriété devra être matérialisée par la pose d'une bordurette béton ou d'une clôture.

Les clôtures en façade sur rue seront soit constituées par un treillis soudé à mailles rectangulaires plastifiées de couleur vert ou blanc fixé sur des poteaux métalliques de même couleur, soit par un grillage à simple torsion plastifié vert ou blanc doublé par une haie en façade de voirie (clôture implantée en retrait de 0.50 m minimum de la limite foncière). La hauteur de la clôture sera comprise entre 1 m et 2 m. La hauteur de la haie sera de 2.00m maximum.

Un muret de 1 m en maçonnerie (béton, parpaings) enduit dans le même parement que celui de la construction sera autorisé. Il pourra être également doublé d'une haie d'arbustes variés buissonnants et soigneusement entretenue.

Sur les limites latérales et sur la limite de fond des lots, les clôtures seront constituées par un grillage à simple torsion, galvanisé ou plastifié d'une hauteur de 1,50 m à 2 m tendu sur support métallique ou béton. Les clôtures seront - éventuellement - insérées dans des haies vives régulièrement taillées, soigneusement entretenues. Elles seront plantées de part et d'autre de la clôture.

En bordure de la RN 176, il est recommandé de limiter les clôtures et de privilégier les façades bâties. Par nécessité, si la clôture reste indispensable, elle sera - comme pour les limites latérales et les fonds de lots - constituée d'un grillage inclus dans une haie.

## ARTICLE 1AUy 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les portails et portillons facultatifs (couissants ou pivotants) placés dans les clôtures et en prolongement de la façade du bâtiment, seront à barreaudage métallique de même couleur que la clôture. Leur hauteur ne dépassera pas 2 m.

Les clôtures réalisées à partir de plaques en béton sont interdites.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ainsi que leur fréquentation et devra être assuré en dehors des voies publiques.

### Construction de locaux à usage artisanal

Pour les constructions de locaux à usage artisanal, il faut prévoir 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

### Construction à usage de bureaux

Pour les constructions à usage de bureaux, il faut prévoir 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

### Construction à usage de commerce ou de service

Pour les constructions à usage de commerce (vente et réserve) et de service, le stationnement sera fonction de la surface hors œuvre nette.



Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m<sup>2</sup>, 1 place par 30 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>, 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de SHON,
- pour les surfaces de plus de 1000 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les salles de spectacle et de réunion, le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil. Il sera apprécié sur la base d'une place pour 10 personnes accueillies.

### **Construction d'hôtellerie et de restauration**

Pour les hôtels, il faut prévoir 1 place par chambre.

Pour les restaurants, il faut prévoir 1 place pour 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant, avec une franchise de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (pour les hôtels restaurant, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs).

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.

*NB : Les surfaces de stationnement et les aires de circulation ne devront pas excéder 60 % de la superficie des zones de retrait privatives entre l'alignement et la construction.*

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

## **Commune de TADEN Règlement du Plan Local d'Urbanisme ARTICLE 1AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Principes généraux**

La création de larges ouvertures visuelles sur le parc d'activités depuis la voie express impose certaines règles visant à préserver l'unité paysagère.

Pour ce faire, certaines plantations sont obligatoires dans la forme, et dans le choix des essences.

Par ailleurs,

- les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 15 % par rapport à celle de l'unité foncière,
  - les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain, sauf pour les parties engazonnées aménagées dans les ouvertures visuelles sur les bâtiments où cette surface est exclue du ratio,
  - les marges de recul - en façade de voie publique - seront traitées en espaces verts pour 25 % au moins de leur surface sauf exception en façade de RN 176 où les espaces verts représenteront 100 % au droit des ouvertures visuelles.
  - les aménageurs établiront leur projet en essayant, dans la mesure du possible, de préserver au maximum les arbres existants de qualité.
  - les clôtures sont - obligatoirement - intégrées à des plantations, sauf en limites latérales de lots où elles sont facultatives.
- Partout où elles sont obligatoires, les plans de détails joints au règlement indiquent leur positionnement (Voir annexe 2).

En façade de voie express, les aménageurs peuvent préserver de larges fenêtres dans les plantations de la marge de recul, sous certaines conditions :

- aménager l'ouverture visuelle de telle manière que la bande plantée commence à 5 mètres au moins avant les extrémités des façades bâties (voir annexe du présent règlement) ;
- garantir un minimum de bande plantée, entre la séparation des lots en façade de voie express, d'une largeur de 30 mètres (15 m sur chacun des lots)

## 2. Plantations interdites

Afin de garantir l'unité paysagère du site et de son environnement, certaines essences, jugées non adaptées, sont strictement interdites.

**Il s'agit :**

- du thuya,
- du laurier palme,
- des cyprès et faux-cyprès.

Une liste de végétaux à utiliser, obligatoirement dans certains cas, est donnée ci-après.

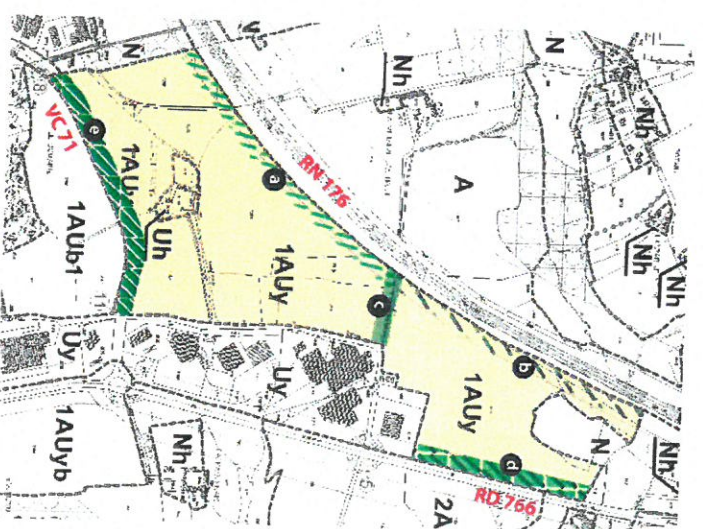
Les végétaux n'appartenant pas à cette liste ne sont pas interdits mais ils ne devront pas être visibles depuis la voie express.

Depuis les autres voies publiques, les végétaux n'appartenant pas à la liste devront être choisis en accord avec l'environnement. On évitera les oppositions marquées de couleur et de feuillage.

### 3. Plantations obligatoires

Dans le cadre du projet urbain et des choix d'aménagement du secteur d'activités, les plantations revêtent une grande importance dans la structure de l'aménagement.

Afin de garantir l'homogénéité du parc, certaines plantations sont



a) Plantations entre la voie express et la marge de recul au niveau du secteur sud (cf schéma ci-avant et annexe n°2) :

De manière à obtenir un front végétal homogène et à une échelle en rapport avec les façades bâties, une plantation en bande sera réalisée de la manière suivante :

- Bande traitée en espaces verts sur une emprise de 8 m de large maintenue à une hauteur minimale de 6 mètres ;
- Plantation de 3 rangs espacés de 2.00 m entre eux, parallèlement à la limite foncière ;
- Plantation sur film biodégradable ou toile tissée, avec une interdistance de 1.50 m sur le rang et en quinconce entre les



*Commune de TADEN*  
**Règlement du Plan Local d'Urbanisme**

rangs;

- Plantation d'essences indigènes, en jeunes plants, selon la composition suivante :

- 10% Rhamnus alaternum - 1/0 - 25/30
- 15% Acer pseudoplatanus - 1/1 - 100/120
- 15% Fraxinus americana - 1/1 - 60/80
- 10% Corylus avellana - 1/1 - 60/80
- 15% Ilex aquifolium - 0/1/1 - 20/25
- 15% Ulex europaeus - 1/1 - 20/25
- 10% Pinus sylvestris - 1/2 - 15/20
- 10% Quercus frainetto - 1/2 - 20/30

Ailleurs, l'ensemble du sol sera engazonné et pourra être entretenu sous forme d'une prairie naturelle.

b) Plantations entre la voie express et la marge de recul, au niveau du secteur Nord (cf schéma ci-avant et annexe n°2) :

- Bande traitée en espaces verts sur une emprise de 8 m de large ; maintenue à une hauteur minimale de 2.50 mètres pour la plantation en haie;
- Plantation de 2 rangs espacés de 2.00 m entre eux, parallèlement à la limite foncière ;
- Plantation sur film biodégradable ou toile tissée, avec une interdistance de 1.50 m sur le rang et en quinconce entre les rangs;
- Plantation d'essences indigènes, en jeunes plants, selon la composition suivante :

- 20% Amelanchier canadensis - 1/1 - 45/60
- 15% Cornus alba - 1/1 - 60/80
- 15% Ilex aquifolium - 0/1/1 - 20/25

- 15% Ulex europaeus - 1/1 - 20/25
- 20% Sambucus nigra - 1/1 - 60/80
- 15% Rhamnus alaternum - 1/0 - 25/30

- Plantation d'un alignement d'arbres

- Populus simonii 'Fastigiata' - T12/14, tous les 15 mètres et à 2.50 m de la plantation arbustive.

Ailleurs, l'ensemble du sol sera engazonné et pourra être entretenu sous forme d'une prairie naturelle.

c) Plantations entre les secteurs Nord et Sud, en lieu et place du chemin d'exploitation existant (cf schéma ci-avant et annexe n°2) :

- Bande traitée en espaces verts sur une emprise de 6 m de large ;
- Plantation de 2 rangs espacés de 2.50 m entre eux;
- Plantation avec une interdistance de 6.00 m sur le rang et en quinconce entre les rangs ;
- Plantation de 2 alignements d'arbres
  - Populus simonii 'Fastigiata' - T12/14,

Ailleurs, l'ensemble du sol sera engazonné et pourra être entretenu sous forme d'une prairie naturelle.

d) Plantations entre la RD 766 et la marge de recul, au niveau du secteur Nord (cf schéma ci-avant et annexe n°2) :

- Bande traitée en espaces verts sur une emprise de 5 m de large ; maintenue à une hauteur minimale de 1.50 mètres pour la plantation en haie ;



- Plantation de 2 rangs espacés de 1.00 m entre eux, parallèlement à la limite foncière ;
- Plantation sur film biodégradable ou toile tissée, avec une interdistance de 1.25 m sur le rang et en quinconce entre les rangs;
- Plantation d'essences indigènes, en jeunes plants, selon la composition suivante :
  - 20% Amelanchier canadensis - 1/1 - 45/60
  - 15% Cornus alba -1/1 - 60/80
  - 15% Ilex aquifolium - 0/1/1 - 20/25
  - 15% Ulex europaeus - 1/1 - 20/25
  - 20% Sambucus nigra - 1/1 - 60/80
  - 15% Rhamnus alaternus -1/0 - 25/30

- Plantation d'un alignement d'arbres en retrait
  - Fraxinus excelsior 'Atena' -12/14, tous les 12 mètres

Ailleurs, l'ensemble du sol sera engazonné et pourra être entretenu sous forme d'une prairie naturelle.

e) Plantations entre la VC 71 et la marge de recul, au niveau du secteur Sud (cf schéma ci-avant et annexe n°2) :

- Bande traitée en espaces verts sur une emprise de 3,50 m de large; maintenue à une hauteur minimale de 1,50 mètres pour la plantation en haie ;
- Plantation de 2 rangs espacés de 1.00 m entre eux, parallèlement à la limite foncière ;
- Plantation sur film biodégradable ou toile tissée, avec une interdistance de 1.25 m sur le rang et en quinconce entre les rangs;

- Plantation d'essences indigènes, en jeunes plants, selon la composition suivante :

- 20% Amelanchier canadensis -1/1 - 45/60
- 15% Cornus alba - 1/1 - 60/80
- 15% Ilex aquifolium - 0/1/1 - 20/25
- 15% Ulex europaeus -1/1 - 20/25
- 20% Sambucus nigra -1/1 - 60/80
- 15% Rhamnus alaternus - 1/0 - 25/30

Ailleurs, l'ensemble du sol sera engazonné et pourra être entretenu sous forme d'une prairie naturelle.

#### **4. Implantation et traitement des aires de stationnement, de manutention et de stockage**

a) Aire de stationnement

- La réalisation de places de stationnement pour véhicules légers ou poids-lourds implique, obligatoirement, la plantation d'une certaine proportion d'arbres tiges, selon le nombre de places de stationnement.
- Pour les véhicules légers, la proportion est d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- Pour les semi-remorques, un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Ces arbres de haute tige seront plantés au cœur des aires de stationnement de manière à limiter l'impact visuel des véhicules depuis les voies publiques. En façade de voie express, cette règle reste facultative.

#### b) Aire de stockage

Les aires de stockage de matériaux ou de déchets seront limitées en hauteur et à certains lieux d'implantation.

La hauteur maximale n'excèdera pas 4 mètres pour les matériaux et 2 mètres pour des déchets.

En façade de RD 766 et de VC 71, les aires de stockage seront interdites dans la marge de terrain comprise entre la marge de recul et la limite minimale de constructibilité. Elles ne pourront être implantées qu'au droit des façades ou en retrait de ces dernières.

Partout ailleurs, les aires de stockage devront obligatoirement être masquées de la vue des usagers, depuis la RN 176 et la voie limitrophe Nord. Des écrans pouvant être construits (palissades bois, maçonnerie, haies, plantes palissées, ...) pour en interdire la vue.

#### **5. Aménagement des espaces libres en façade de la RN 176**

L'espace de terrain dégagé entre la limite de constructibilité et la marge de recul devra respecter les règles d'aménagement suivantes :

- Les surfaces de stationnement et les aires de services ou de circulation ne devront pas excéder 60 % de la surface concernée, et seront totalement interdits au droit des fenêtres aménagées dans la bande plantée et montrant la façade du ou des bâtiments.
- Au droit des fenêtres visuelles donnant obligatoirement sur le bâti, seul des aménagements de voirie permettant la circulation de piétons ou de véhicules peuvent être aménagés et dans la limite de 25% de la surface. Aucun stationnement de véhicule, stockage, entreposage, même temporaire ne peut être toléré dans ces fenêtres visuelles.
- Les remblais - par rapport au terrain naturel - seront limités à 0,50 m au maximum,

Commune de TADEN

#### **Règlement du Plan Local d'Urbanisme**

- Dans la mesure où des aménagements de voirie seraient réalisés au droit des fenêtres visuelles, ceux-ci seront implantés en légers déblais, de manière à les rendre imperceptibles.

#### **ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

La valeur maximale du C.O.S. est fixée à 0.50.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

# **ANNEXES**

**ANNEXE N° 1 : règles relatives au calcul des places de  
stationnement**

**ANNEXE N° 2 : aménagement et plantations de la zone 1AUy**



# **ANNEXE n° 1** **RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
• Construction à usage d'habitation collective	- 1,5 places par logement nouveau - 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement nouveau aménagées sur la propriété (garage non compris)
• Construction à usage d'habitation dans une opération d'aménagement	- cf. les lignes précédentes - 1 place banalisée pour 2 logements
<b>ACTIVITES</b>	
• Commerce et service	- 1 place pour 30 m² de surface de vente
• Bureau	- 1 place pour 30 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) de construction
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.(à voir) - 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
• Etablissement d'enseignement	- 3 places par classe
• Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

\* non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat». Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement
- ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

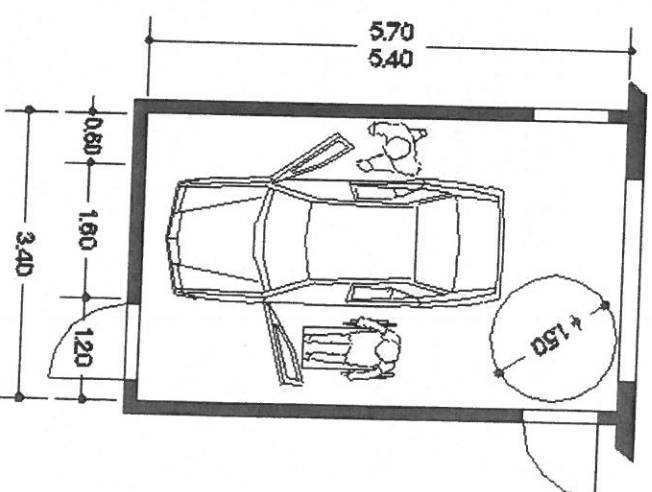
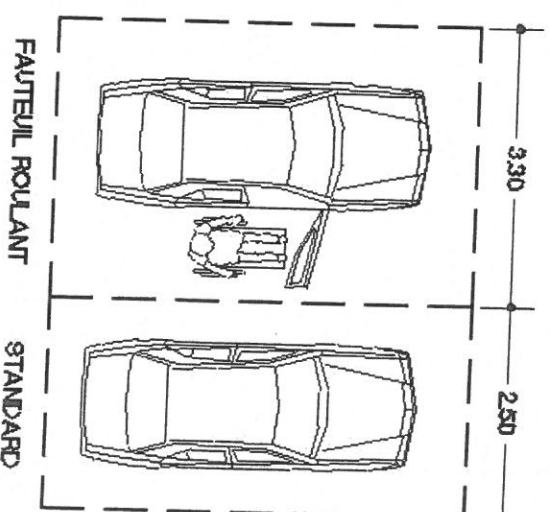
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

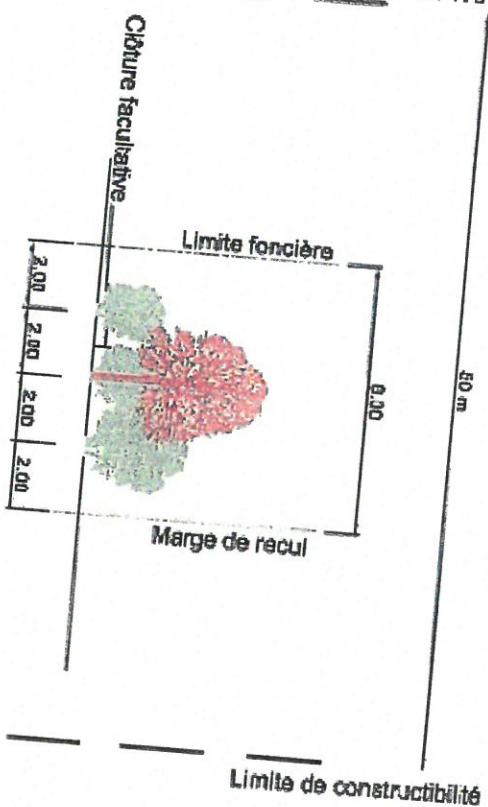
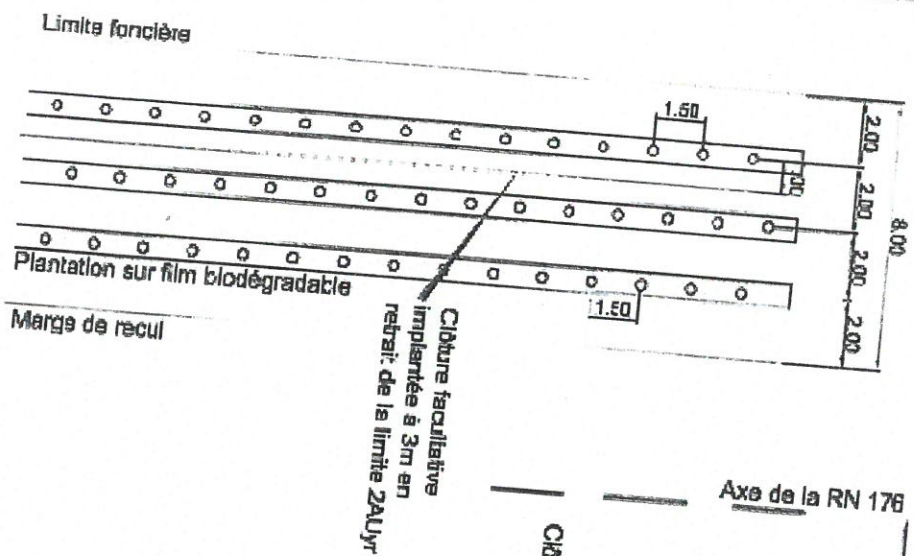
- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.











Végétaux : 10% *Rhamnus alaternum* - 1/0 - 25/30  
15% *Acer pseudoplatanus* - 1/1 - 100/120  
15% *Fraxinus americana* - 1/1 - 60/80  
10% *Corylus avellana* - 1/1 - 60/80  
15% *Ulex europaeus* - 1/1 - 20/25  
20% *Quercus faginea* - 1/2 - 20/30  
15% *Ilex aquifolium* - 0/1/1 - 20/25  
10% *Pinus sylvestris* - 1/2 - 15/20

**COMMUNE  
de TADEN (22)**

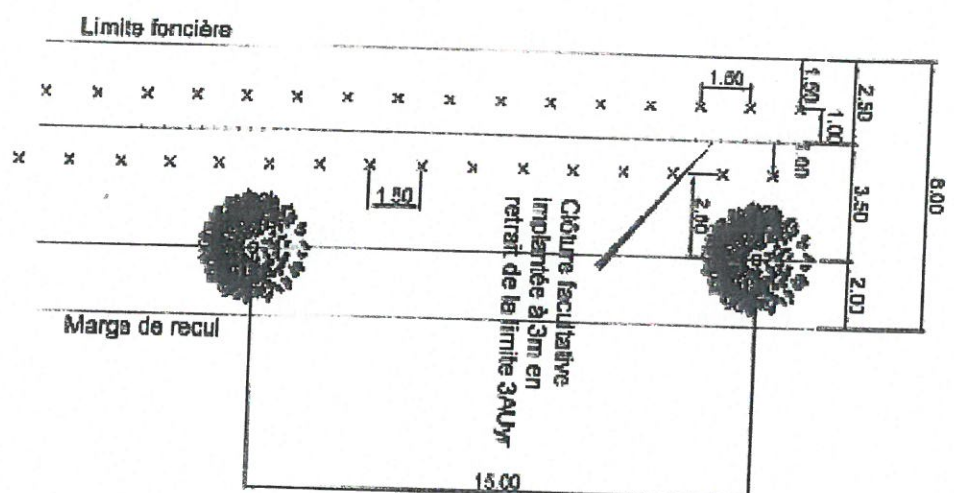
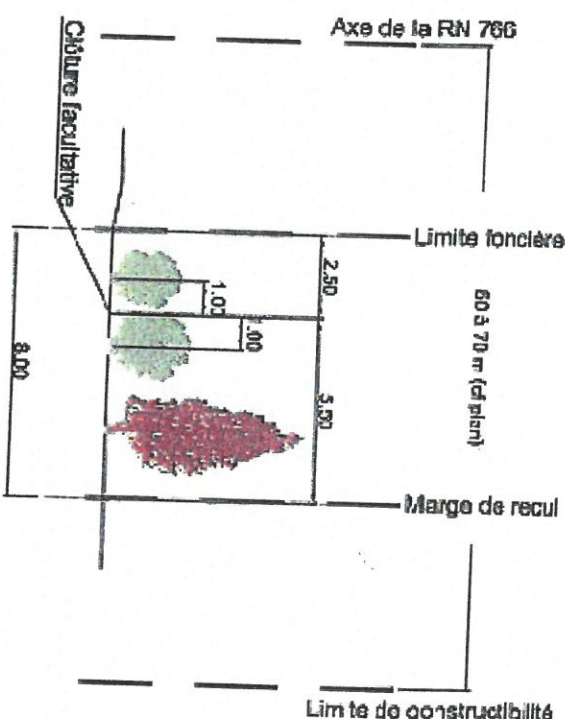
**Règlement du Plan Local d'Urbanisme**





COMMUNE  
de TADEN (22)

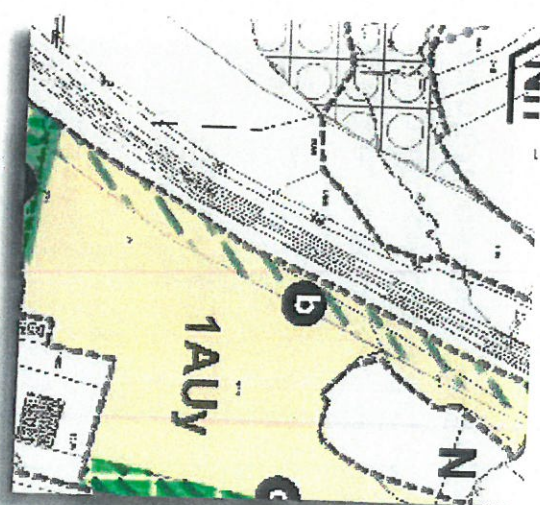
B) PLANTATIONS ENTRE LA VOIE  
EXPRESS ET LA MARGE DE REcul.  
AU NIVEAU DU SECTEUR NORD



Arbres : Populus simonii Fastigiata - 1/2/14

Arbustes : 20% Amelanchier canadensis - 1/1 - 45/60

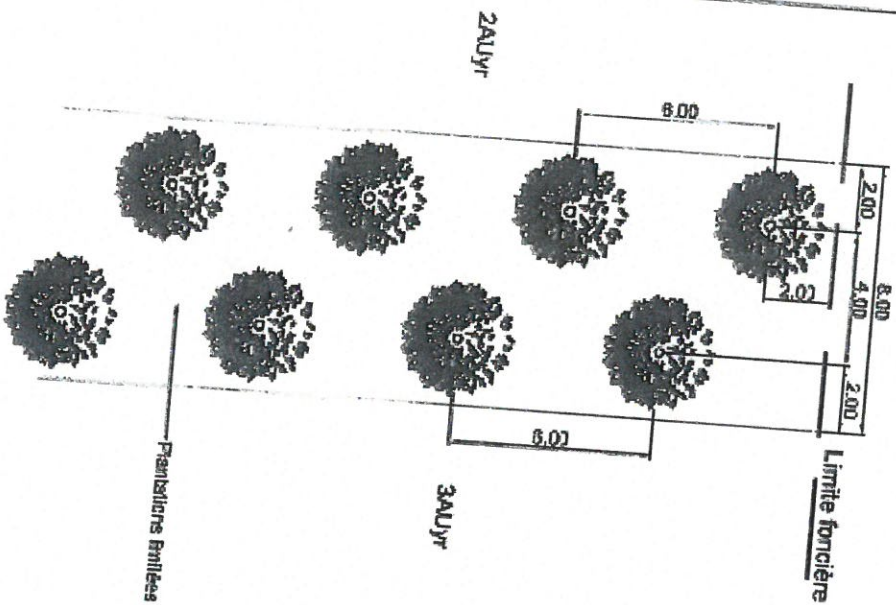
- 15% Cernus alba - 1/1 - 60/80
- 15% Ilex aquifolium - 0/1/1 - 20/25
- 15% Ulex europaeus - 1/1 - 20/25
- 20% Sambucus nigra - 1/1 - 60/80
- 15% Rhamnus alaternus - 1/10 - 25/30
- 15% Sambucus nigra - 1/1 - 60/80



SETUR  
Société d'Études et de Travaux d'Urbanisme  
Rue de la République - 22000 TADEN  
Tél : 02 96 00 00 00 - Fax : 02 96 00 00 01  
www.setur-taden.fr

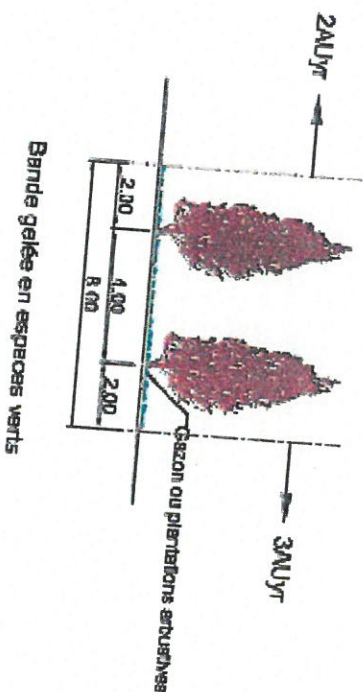


**L'azade de voie express**



-Parallèles faites à l'empêche comparée entre la fille forçade et la mère de requi

Arbres : Populus simonii Fastglata - 12/14

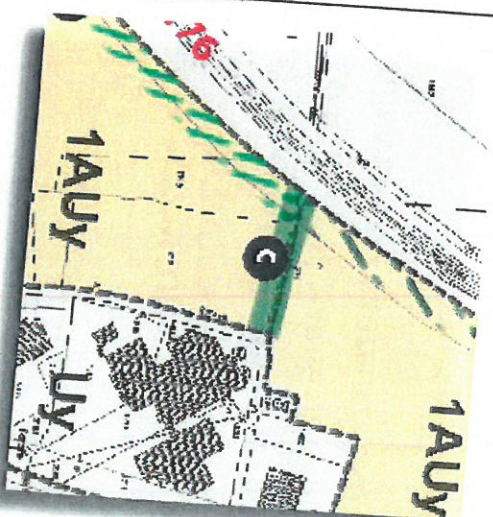


COMMUNE  
de TADEN (22)



*Commune de TADEN*  
**Règlement du Plan Local d'Urbanisme**

**c) PLANTATIONS ENTRE LES SECTEURS  
NORD ET SUD. EN LIEU ET PLACE DU  
CHEMIN D'EXPLOITATION EXISTANT**

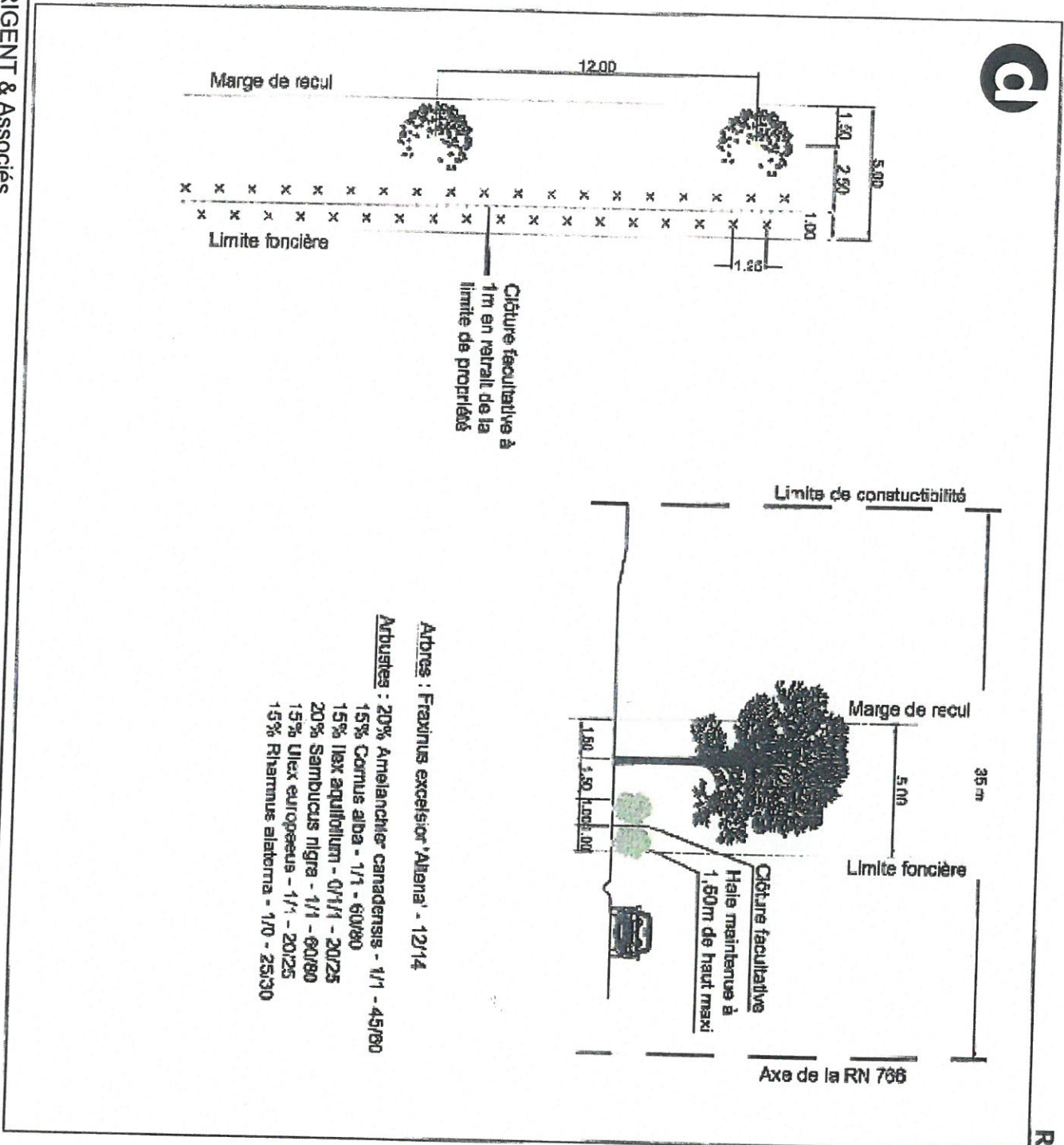
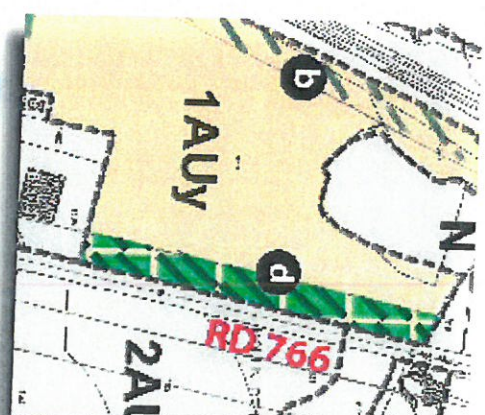




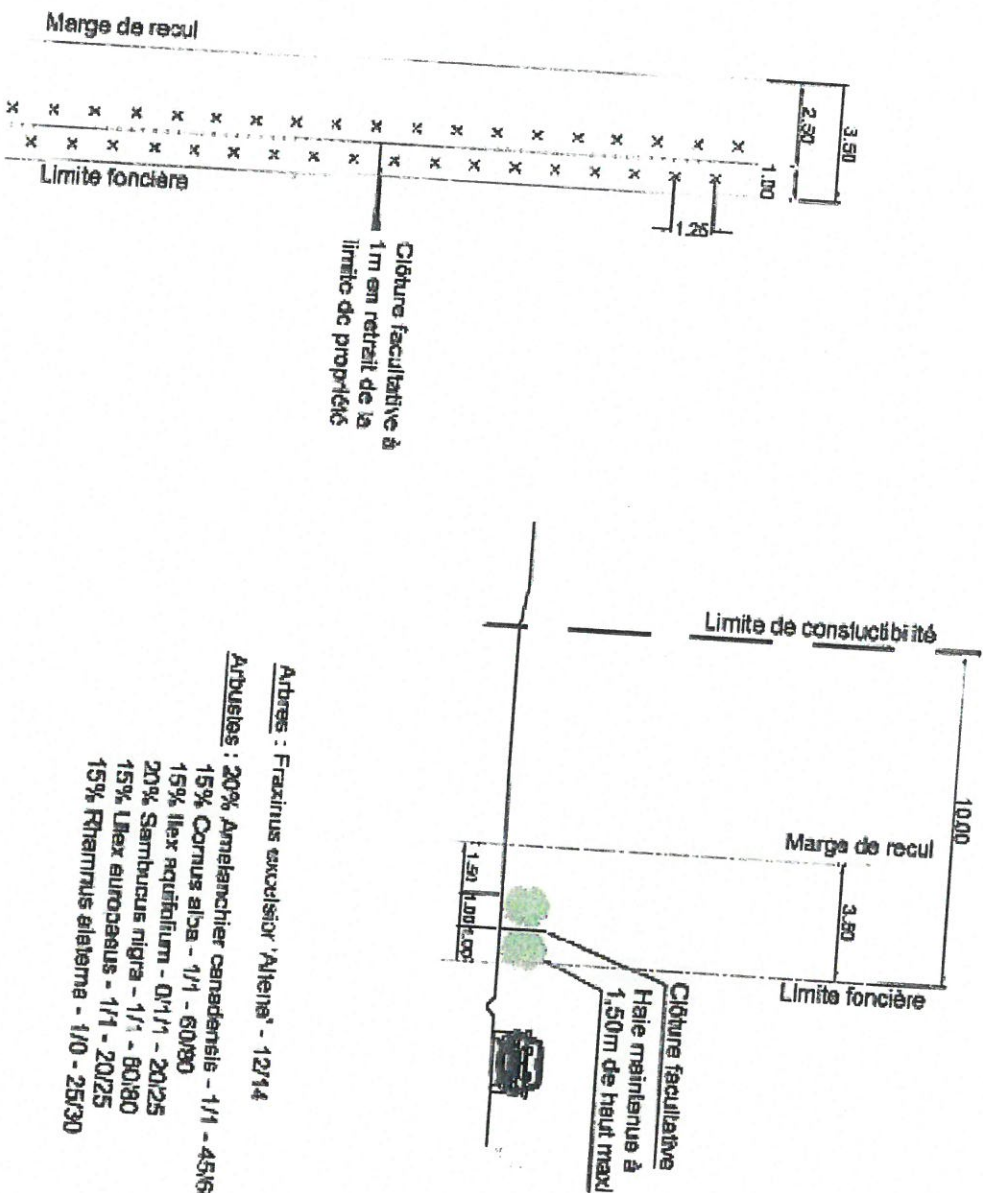


COMMUNE  
de TADEN (22)

D) PLANTATIONS ENTRE LA RD  
766 ET LA MARGE DE REcul,  
AU NIVEAU DU SECTEUR NORD



e



Commune de TADEN  
isme



COMMUNE  
de TADEN (22)

E) PLANTATIONS ENTRE LA VC 71  
ET LA MARGE DE REcul. AU NIVEAU  
DU SECTEUR SUD



SETUR  
Société d'Équipement  
et d'Urbanisme  
de la Région  
de la Vallée  
de la Loire







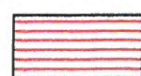
# Plan Local d'Urbanisme Commune d'Aucaleuc - 22 - Plan de zonage 6/6



PLU approuvé : Décembre 2007

Modifications :  
Révision simplifiée approuvée par DCM du 15 janvier 2010

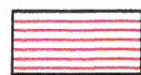
ECHELLE : 1/5.000ème



U : zone urbaine d'habitat (centre bourg et villages)



Espace Boisé Classé



Uy : zone urbaine à vocation commerciale, industrielle et artisanale



Emplacement Réserve



Uz : zone urbaine à vocation industrielle, artisanale commerciales et de service de la ZAC dite de "Bel Air"



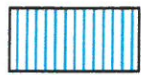
Marge de recul 100 m



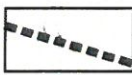
Us : zone urbaine destinée aux installations sportives et aux ateliers communaux



Marge de recul 40 m



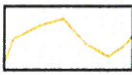
1AU : zone à urbaniser destinée à l'extension de l'habitat



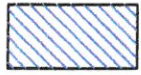
Marge de recul 15 m



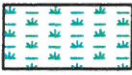
1AUy : zone à urbaniser destinée à l'extension des activités commerciale, industrielle et artisanale



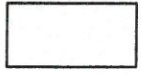
Chemins de randonnée



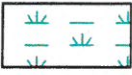
2AU : zone à urbaniser à long terme



Pièces d'eau et ruisseaux



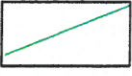
A : zone agricole



Zones humides



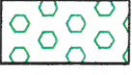
Aa : zone agricole non constructible



Haie identifiée élément du paysage



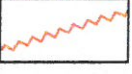
N : zone naturelle stricte



Boisement identifié élément du paysage



Nh : zone naturelle construite sous forme de hameau



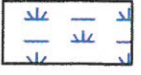
Secteur affecté par le bruit  
Arrêté préfectoral du 13/03/2003



NL : zone naturelle de loisir à vocation de golf



Secteur soumis à Orientation d'Aménagement

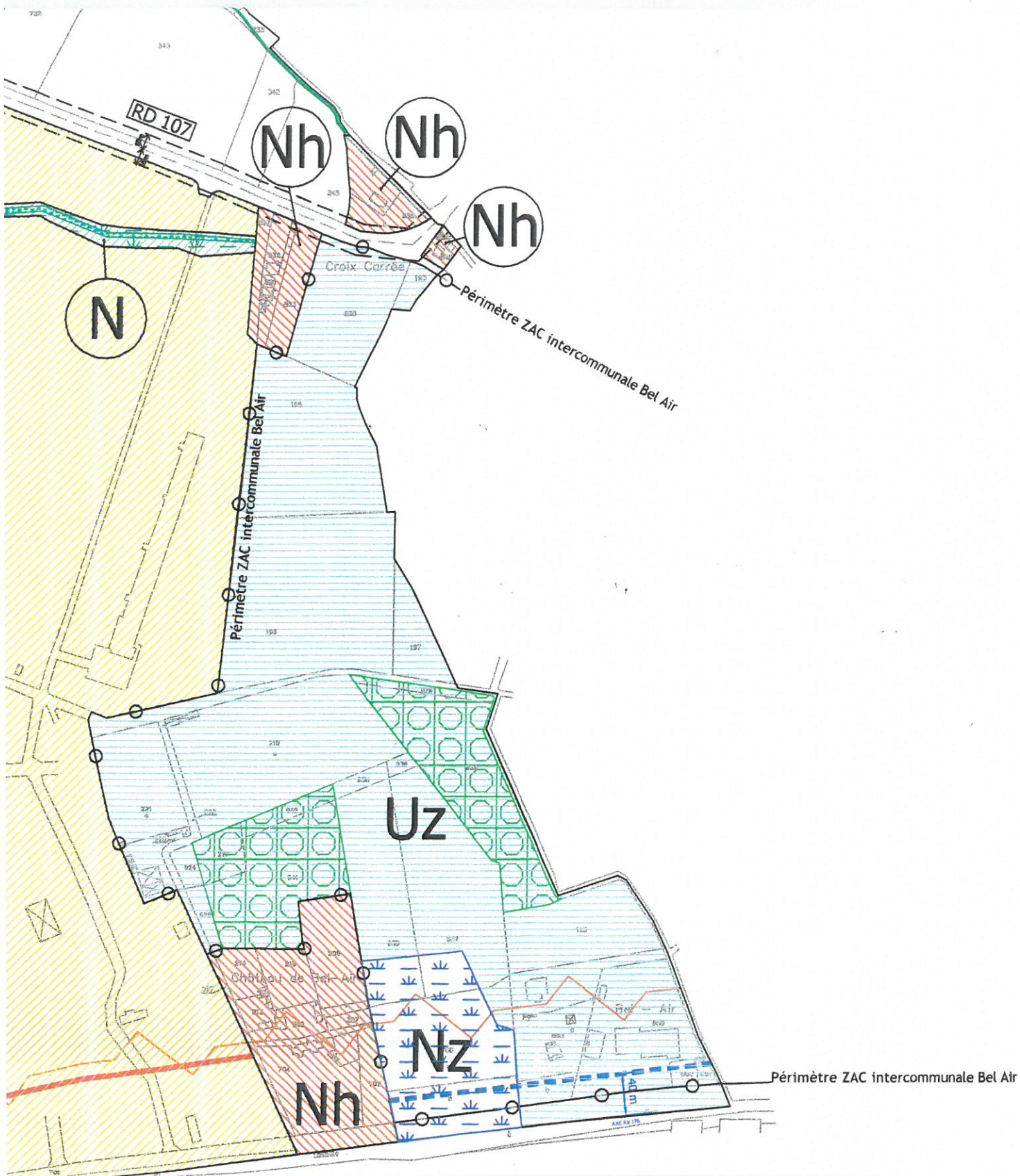


Nz : zone naturelle correspondant aux zones humides de la ZAC dite de "Bel Air"

## Les emplacements réservés

- 1 = Aménagement du carrefour de l'entrée principale d'Aucaleuc (1423 m<sup>2</sup>) au bénéfice de la commune (L'Agence Technique Départementale de Dinan étant associée à l'élaboration et à l'instruction de cet aménagement)
- 2 = Mise en place d'un équipement d'intérêt général (5400 m<sup>2</sup>) au bénéfice de la commune
- 3 = Aménagement d'un carrefour afin de relier les zones d'urbanisation futures entre elles (1028 m<sup>2</sup>) au bénéfice de la commune







5.4 - Périmètre de la ZAC  
Beaumanoir - Duguesclin

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
du 18 décembre 2014

Echelle : 1/3 500 ème

1138MARLU Dinan APPROD161516.dwg/02014



Conseil, conception et ingénierie  
en aménagement du territoire  
et gestion des territoires

Route de Gachet  
B.P. 10705 - 44307 Nantes Cedex 3  
Tél. 02 40 68 51 05  
Fax. 02 40 68 79 43

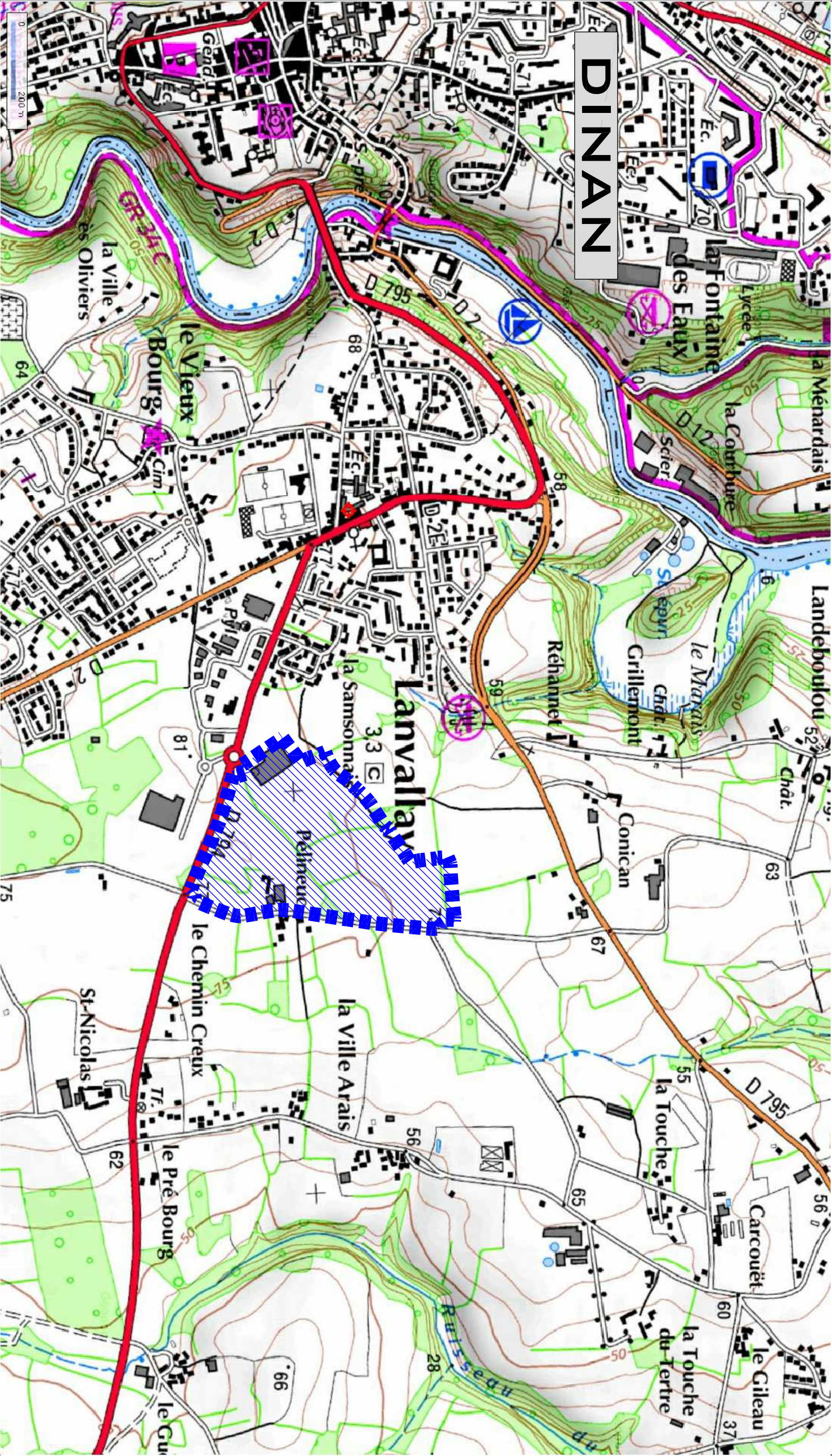
Email : [scce@scce.fr](mailto:scce@scce.fr)  
[www.scce.fr](http://www.scce.fr)

PLAN LOCAL D'URBANISME

 Z.A.C. Beaumanoir - Duguesclin







# DINAN

EMPRISE ZAC DE LA JAUNNAIE

COMMUNE DE LANVALLAY

ZAC DE LA JAUNNAIE

34, rue Bertrand Robidou  
BP 56 357  
22100 Dinan Cedex  
Tél : 02 96 87 14 14  
Fax : 02 96 85 40 91  
Contact : [accueil@ccc-codi.fr](mailto:accueil@ccc-codi.fr)



Communauté  
de Communes  
de DINAN

DESCRIPTION DU DOCUMENT:  
**PLAN DE SITUATION**

REF. PIECE:

ECHELLE:  
VAR.

DATE : 08/11/2011  
DESS : CHARLOT P.

REF. COBI:  
**09.085.01**



rue Charles de Gaulle - LANVALLAY  
B.P. 74147  
22104 DINAN cedex  
Tél: 02.96.39.18.37 - Fax: 02.96.85.37.99  
E-MAIL: [contact@cobi-sa.com](mailto:contact@cobi-sa.com)

ARCHITECTE :

Ce plan est notre propriété exclusive et ne peut être communiqué, reproduit ou exécuté sans notre autorisation



# Le règlement



## SOMMAIRE

NOTE LIMINAIRE .....	3
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	10
TITRE 2 LES ZONES URBAINES .....	18
ZONE U.....	19
ZONE Uy.....	26
ZONE Us.....	34
TITRE 3 LES ZONES A URBANISER.....	40
ZONE 1AU.....	41
ZONE 1AUy.....	48
ZONE 2 AU.....	55
ZONE 2 AUy.....	59
TITRE 4 LA ZONE AGRICOLE.....	63
ZONE A.....	64
TITRE 5 LES ZONES NATURELLES.....	71
ZONE Nh.....	72
ZONE NL.....	78
ZONE N.....	82
TITRE 6 ESPACES BOISES CLASSES (EBC).....	85
TITRE 7 EMPLACEMENTS RESERVES.....	87

## NOTE LIMINAIRE



## STRUCTURE DU REGLEMENT

---

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant (article R 123-9 du code de l'urbanisme) :

- Article 1** : occupation ou d'utilisation du sol interdit
- Article 2** : occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
- Article 3** : desserte des terrains par les voies – accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** : desserte des terrains par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Article 5** : superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6** : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : emprise au sol des constructions
- Article 10** : hauteur maximale des constructions
- Article 11** : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12** : aires de stationnement des véhicules
- Article 13** : espaces libres - plantations - aires de jeux et de loisirs
- Article 14** : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des volontés d'aménagement.

## DEFINITIONS

### ALIGNEMENT IMPOSÉ

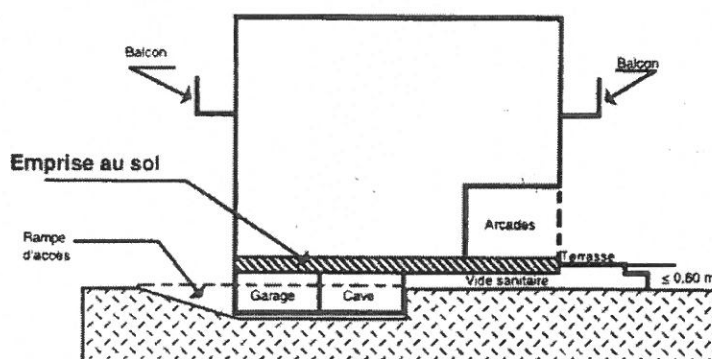
Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle.

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptés dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas 0,60 m le terrain naturel environnant.

*Cf. dessin ci-dessous.*



Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

L'emprise maximale sur chaque lot étant ensuite déterminée par les documents du lotissement (règlement et plans).

Pour calculer l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètres carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les



conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (Article R. 123-10 du code de l'urbanisme).

### CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf précision particulière portée dans les articles du règlement.

### CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

### ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette.

### EMPLACEMENT RESERVE

Voir le titre 7 du règlement.

### ESPACE TAMPON

Il s'agit d'un espace situé en fond de parcelle assurant une transition avec la parcelle située en arrière. Cet espace est planté formant ainsi un écran végétal.

### ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace non consommé par le bâti ou les aires de stationnement en surface.

### FOND DE PARCELLE

Pour les terrains de forme quadrilatère, le fond de parcelles est constitué par la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 du règlement ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

### HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à la sablière et inclut la hauteur des toitures.

Elle est mesurée à compter du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de chaque section est prise en son milieu.

### LOGEMENT

Un logement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dont un extrait est reproduit ci-après :

Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :

#### - Normes dimensionnelles

Un logement comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Le logement comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisances), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

#### - Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La cuisine ou le coin cuisine comprend un évier avec siphon raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

La cuisine ou le coin cuisine est aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

#### - Équipement sanitaire :

Tout logement comporte :

- un WC intérieur, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas ;
- et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité corporelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

Toutefois, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.



### MARGES DE REcul PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

### LOTISSEMENTS ANCIENS

Pour les lotissements de plus de 10 ans figurant sur la liste annexée, pour lesquels sont maintenus leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315-8 du même code).

### OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ; l'emprise au sol est calculée globalement et le COS s'applique au terrain de l'opération.

### SAILLIES TRADITIONNELLES

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, orielles, marquises....

### SUPERFICIE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)

(Art. L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme – Circulaire n° 90-40 du 12 novembre 1990 – Circulaire n° 96-39 du 19 janvier 1996 – Circulaire n° 99-49 du 27 juillet 1999)

**La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction (SHOB) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.)**

La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est-à-dire au nu extérieur des murs de pourtour. Elle prend en compte tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives. Les toitures-terrasses, accessibles ou non, constituent de la SHOB.

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les constructions ne formant pas de plancher telles que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) ;
- les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée et d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif ;
- les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès.

### SUPERFICIE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

**La surface de plancher hors œuvre nette (SHON)** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute (SHOB) de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, notamment si la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 m ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces situées au rez-de-chaussée considérées comme non closes car dépourvues soit d'une partie des murs de pourtour soit de dispositifs techniques permettant l'installation d'éléments de fermeture (absence, par exemple, de châssis ou chambranles permettant la pose de portes) ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (aires de stationnement, aires de manœuvre et sas de sécurité) : véhicules automobiles, caravanes, remorques, bateaux, deux-roues, voitures d'enfants ou de personnes à mobilité réduite ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c, ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### UNITE FONCIERE

Pour l'application des articles 8 du règlement, les mots « unité foncière » doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes « de cours communes ».



## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uz

La zone Uz est une zone urbaine à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et/ou commerciale, apte à recevoir des équipements d'intérêt collectif et des établissements dont l'implantation à l'intérieur de quartiers d'habitations doit être évitée en raison des dangers et des nuisances qu'ils engendrent. La zone Uz correspond à la ZAC dite de « Bel Air ».

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article Uz1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

- Les constructions et occupations du sol non liées ni aux équipements d'intérêt collectif, ni aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de bureaux, sauf celles citées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé des caravanes.
- L'édification de construction à vocation de logements (y compris les maisons "témoin" de constructeur), sauf les constructions à usage d'habitation citées à l'article 2.

#### Article Uz2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

- La construction de bâtiments industriels, artisanaux, tertiaires, commerciaux et/ou de services notamment hôteliers ou de restauration dans la mesure où ils sont nécessaires pour répondre aux besoins de la zone et de ces usagers ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements ou équipements de la zone et sous réserve qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités ou de services ;
- L'amélioration des constructions existantes ou leur extension limitée lorsqu'elle n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone ;
- Les installations et équipements techniques à condition qu'ils n'utilisent qu'une faible emprise au sol et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) ;
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre sous réserve des emprises et volumes initiaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant ;
- Les installations classées, à la double condition :
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des riverains ;
  - o qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article Uz3 – Accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien.

Ces voies répondront à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucun accès direct ne pourra être créé sur la RN 176 ni sur les routes départementales RD 794 et RD 107. Seules les voiries publiques de desserte de la ZAC sont autorisées sur la RD 794 et la RD 107 sous réserve d'un aménagement des intersections.

### Article Uz4 – Desserte par les réseaux divers.

#### **4.1 – Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

#### **4.2 – Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassin tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les parcelles aménagées devront être équipées d'ouvrage de régulation pour permettre un rejet au milieu naturel à travers le maillage de noues publiques avec un débit maximal de 3l/s/ha.

Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'une notice environnementale justifiant le dimensionnement des ouvrages proposés par le pétitionnaire pour respecter le débit de rejet au milieu naturel mentionné ci-avant.

#### **4.3 – Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'assainissement se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur qui devra être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau d'assainissement collectif. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.



Les eaux résiduaires industrielles à épurer et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales pouvant être rejetées au milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement se fera gravitairement (sauf contrainte altimétrique justifiée) et sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

#### **4.4 – Réseau de télécommunication, de gaz et d'électricité**

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **4.5 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques, de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret (Gaz de France, région Ouest 61 Avenue Pierre Piffault ZIS CP.70531 72025 Le Mans Cedex).

#### **Article Uz5 – Caractéristiques des terrains.**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

#### **Article Uz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.**

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux, aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, etc....).

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

##### **6.1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

- Voies périphériques existantes :
  - o 40 m au moins de l'axe de la RN 176
  - o 30 m au moins de l'axe de la RD 794
  - o 15 m au moins de l'axe de la RD 107

Il est précisé qu'aucune occupation des sols n'est autorisée dans cette bande inconstructible que

ce soit du stockage de matériaux ou des espaces de stationnement. Ces espaces devront impérativement être végétalisés (herbage, plantations arbustives ou arborées).

- Voies internes de la zone :

- o Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 2500m<sup>2</sup>, les implantations des constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement.
- o Pour les lots d'une surface supérieure à 2500 m<sup>2</sup>, les implantations des constructions se feront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'alignement.

Implantations différentes :

Par rapport aux voies internes à la zone, les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions limitées de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de l'alignement.

## **6.2 - Autres emprises publiques (voies piétonnes, chemins ou espaces verts publics...)**

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 m.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions limitées de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite du domaine public.

### **Article Uz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux, aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, etc....).

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou acrotère sans toutefois être inférieure à 5 m.

Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions limitées de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

Pour les lots d'une surface inférieure ou égale à 2500m<sup>2</sup>, l'implantation sur une des limites séparatives est autorisée sous réserve de prendre des mesures suffisantes pour éviter la propagation des incendies (par exemple, mur coupe-feu).

### **Article Uz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace de 5 m minimum pour permettre :



- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance sera portée à 7 m dans le cas de bureaux ou de logements.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux, aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, etc....).

#### **Article Uz9 – Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

**Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas** aux installations et équipements techniques liés aux réseaux, aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, etc....).

#### **Article Uz10 – Hauteur maximale des constructions.**

Le point le plus haut de toute construction, mesuré à partir du terrain naturel ne pourra dépasser une hauteur de 15 m.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations et édifices techniques tels que cheminées, grues, silos, cuves, ponts roulants, antennes, etc. ...

Ces dispositions s'entendent sous réserve de toute Servitude d'Utilité Publique.

#### **Article Uz11 – Aspect extérieur et aménagements des abords.**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

La simplicité des volumes et leurs bonnes proportions sont demandées. L'expression générale devra être contemporaine et correspondre à l'activité exercée. Les règles édictées ci-après permettent d'assurer l'homogénéité et la cohérence d'ensemble quelle que soit l'activité exercée.

Les projets devront respecter le cahier des recommandations architecturales et paysagères de la ZAC de Bel Air joint en annexe au présent règlement.

##### **11.1 Façades :**

La totalité des façades devra avoir au moins 75% de sa surface en bardage métallique de même caractéristique et d'une des couleurs RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043.

Toutefois pour les bureaux, hôtels, restaurants et autres services, il est également autorisé le bardage bois brut ou lasuré incolore et les maçonneries enduites ou lasurées de couleur grise.

Le sens du bardage devra être totalement horizontal ou vertical pour toutes les façades.

Les façades pourront être végétalisées.

Aucun effet de soulignement du volume sur les arêtes n'est autorisé.

Pour les constructions présentant du bardage métallique, les acrotères et les huisseries d'une même construction seront tous de la même teinte que le bardage métallique y compris pour les portes de livraison ou de service.

Pour les constructions présentant du bardage bois, les acrotères et les huisseries d'une même construction seront tous d'une des couleurs RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043 ou en bois brut ou lasuré incolore y compris pour les portes de livraison ou de service.

Pour les constructions en maçonnerie, les acrotères et les huisseries d'une même construction seront tous d'une des couleurs RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043 y compris pour les portes de livraison ou de service.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

En cas de reconstruction ou d'extension de bâti existant, le choix de matériaux et de couleurs pourra être complété par les matériaux et couleurs du bâti existant. Une attention particulière sera portée au traitement de l'extension faite de manière à avoir un rapport d'échelle, de volume, de matériaux cohérents avec le bâtiment existant.

#### **11.2 Toitures :**

Les toitures devront être masquées par un acrotère masquant la totalité de la toiture, sauf pour les extensions de bâtiments existants n'en comportant pas.

Tous les éléments et édifices techniques qui ne pourraient être situés ailleurs qu'en toiture devront :

- Etre localisés près des acrotères ;
- Ne pas les dépasser.

Sauf impossibilité particulière justifiée. Dans ce cas, un ouvrage spécifique devra être envisagé : surtoiture, ...

Les toitures pourront être végétalisées et/ou recouvertes de panneaux photovoltaïques.

#### **11.3 Entrées de lots :**

Les entrées de lots seront accompagnées de murets intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres, numéros de rue, logos et enseignes.

Les murets devront être implantés à l'alignement et devront permettre de masquer depuis tout espace public :

- l'éventuel portail en position ouverte
- l'éventuelle aire de stockage des conteneurs d'ordures faisant l'objet d'une répurgation, y compris lorsque le portail est ouvert.

La hauteur des murets sera comprise entre 1m60 et 2m00.

Leur longueur sera comprise entre 3m00 et 6m00.

Ils seront en béton lasuré en façade de rue.

Les coffrets et la boîte aux lettres seront de la même couleur grise que les bâtiments en bardage métallique ou d'une des couleurs RAL suivantes : 7040, 7042 et 7043 pour les constructions autres qu'en bardage métallique.

Le portail est facultatif. Si il existe, il sera obligatoirement coulissant et du même gris que précédemment avec un barreaudage vertical et à claire-voie.

#### **11.4 Aires de déchets industriels, cuves et citernes**

Le stockage des déchets industriels sera réalisé de préférence à l'intérieur des bâtiments.

Les citernes de fioul ou de gaz apparentes sont interdites. Elles devront être obligatoirement



enterrées ou masquées par un prolongement d'élément d'architecture.

#### **11.5 Stockage :**

Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles devront être masquées par des éléments d'architecture dans le prolongement du bâti et/ou par du végétal (écrans boisés ou haies vives bocagères) d'au moins 2 m.

#### **11.6 Clôtures :**

##### ***Le long des emprises publiques :***

Dans le cas de mise en place d'une clôture, celle-ci devra être composée d'une haie vive bocagère (cf article 13) qui pourra éventuellement être doublée, en recul de 0,75m minimum, d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximale de 2 m, de la même couleur grise que le portail. Toutefois, dans le cas où une haie est plantée sur le linéaire correspondant de l'emprise publique, le grillage en treillis soudé pourra être implanté en limite de parcelle et la plantation d'une haie vive bocagère sur le lot ne sera obligatoire.

##### ***En limite séparative :***

Dans le cas de mise en place d'une clôture, celle-ci devra être composée, d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m.

#### **11.7 Enseignes :**

La publicité est réglementée par le « règlement de publicité et des enseignes de l'agglomération de Dinan ».

Les enseignes (commerciales) seront uniquement autorisées sous les formes suivantes :

- Une seule enseigne par façade ;  
Pour les façades de plus de 50 m de long, la longueur maximale de l'enseigne ne devra pas excéder un 1/5 de la longueur de la façade.  
Dans le cas de façades de plus de 100 m de long, une enseigne supplémentaire sera autorisée par section de 100 m supplémentaire.  
La hauteur maximale des enseignes sur le bâtiment ne devra pas excéder 1/5 de la hauteur de la façade.
- Une seule enseigne en limite de lot, celle-ci devant être apposée sur le muret d'entrée et ne pas excéder 50cm de haut ;
- Un totem de 3 m de haut maximum par unité foncière.

Les enseignes à lettrage lumineux ou en relief sont interdites.

Aucune autre enseigne n'est autorisée.

Le projet d'enseigne sera joint au permis de construire.

#### **Article Uz12 – Stationnement des véhicules.**

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de services et autres (de même que les aires d'évolution nécessaire) correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de l'instruction du permis de construire, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des

emprises publiques.

Les zones de stationnement de véhicules devront être traitées de telle sorte que ces espaces soient parfaitement intégrés à l'environnement.

La réalisation de toute place de stationnement implique obligatoirement des plantations (cf article 13).

### **Article Uz13 – Espaces libres et plantations.**

Les espaces libres de toute construction, de stationnement ou d'aires de stockage seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Par ailleurs, les constructeurs devront réaliser 20 % de la surface de la parcelle en espaces verts. En façade de voies publiques, 40% de la marge de recul d'inconstructibilité énoncée à l'article 6 doit être traitée en espaces verts plantés (arbres, massifs arbustifs).

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre de première grandeur:

- pour six emplacements de voitures légères,
- pour deux emplacements poids lourds.

En outre :

- Pour les aires de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup> des écrans boisés de 5 m de large minimum seront aménagés sur leurs pourtours ;
- Pour les aires de stationnement de plus de 2000m<sup>2</sup> :
  - o Des écrans boisés de 5 m de large minimum seront aménagés sur leurs pourtours
  - o Des rangées d'arbres ou des haies vives bocagères délimiteront des entités de 1000 m<sup>2</sup> maximum.

Les lauriers palmes et tous les conifères sont interdits.

Il est en outre rappelé que les emprises concernées par l'application de la Loi Barnier (marges d'inconstructibilité par rapport aux voies de circulation) devront être aménagées exclusivement en espaces verts.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uz14 – Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone.