

# LOTISSEMENT

Département d'Ille et Vilaine

Commune de

## SAINT BRICE EN COGLES

« PARC D'ACTIVITES DE LA CROIX  
ROUGE »

REGLEMENT

**SEPTEMBRE 2009**

## SOMMAIRE

### CHAPITRE I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

- Article 1er** : Types d'occupation des sols autorisés
- Article 2** : Types d'occupation des sols interdits
- Article 3** : Types d'occupation des sols soumis à des conditions spéciales.

### CHAPITRE II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

- Article 4** : Desserte par les voies et accès aux lots
- Article 5** : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Article 6** : Surface et forme des terrains
- Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques ou privées
- Article 8** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 9** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 10** : Emprise au sol
- Article 11** : Hauteur des constructions
- Article 12** : Aspect extérieur des constructions – Clôtures
- Article 13** : Stationnement des véhicules
- Article 14** : Plantations
- Article 15** : Possibilités maximales d'occupation du sol
- Annexe 1** : Cotes NGF à titre informatif
- Annexe 2** : SHON définie par lot

## CONDITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Ce règlement doit être remis intégralement avec toute promesse de vente, compromis de vente, acte de vente, tant par le lotisseur que par le notaire, à ses acquéreurs, et par ces acquéreurs lors des aliénations successives ou locations.

Le présent règlement tient compte de la démarche Qualiparc engagée par la Communauté de Communes pour la présente opération de lotissement. Il intègre des dispositions visant à promouvoir le développement durable et à préserver l'environnement.

### - CHAPITRE 1 : NATURE D'OCCUPATION DES SOLS.

#### - ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS DES SOLS AUTORISÉES.

Seules, seront autorisées :

- les lots **n° 5, n°7, n°9, n°11, n°13 et n°14** sont destinés à l'accueil de constructions à usage d'activités, d'artisanat, d'industrie.

- les lots **n° 1, n°2, n°3, n°4, n°4 bis, n°6, n°8, n°10 et n°12** sont destinés à l'accueil de constructions à usage de commerces. Pour le maintien de l'équilibre commercial, il est précisé que chaque parcelle affectée au commerce de détail et aux services aux particuliers sera destinée à l'accueil d'une seule activité inscrite au registre du commerce et des sociétés. **Lors de la réunion de 2 lots, cette disposition s'appliquera à la parcelle formée de la réunification et non au regard des 2 lots initiaux.**

- les constructions directement liées à l'entretien ou l'exploitation de la route

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article T442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

#### **1.1 COMPOSITION DU LOTISSEMENT:**

Le lotissement est destiné à la construction de **15 lots**.

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

#### - ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITS.

Sont interdit les constructions non liées aux activités répondant à la vocation de la zone , travaux, ouvrages et utilisations des sols, autres que ceux prévus à l'Article 1 **ainsi que les constructions à usage d'habitation.**

## - CHAPITRE 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### - ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES & ACCES AUX LOTS

3.1- La desserte des lots sera assurée par la voie créée dans le cadre du Permis d'Aménager du présent lotissement. Cette voie principale prendra naissance à partir du rond point existant « Super U ». La voie de desserte dans son extrémité Est, se terminera par une placette provisoire pour permettre le retournement. Cet espace sera à terme voué à devenir un espace vert, lorsque la voie de desserte interne sera prolongée **en dehors du périmètre du lotissement à partir de la placette actuellement présente au Sud du lot n°14, afin de désenclaver les parcelles contigües situées sur la frange Est, en dehors du périmètre du lotissement.**

3.2- L'accès à chacun des lots devra se faire :

- Depuis la voie principale, l'emplacement de chaque accès au lot est figé, celui-ci aura une largeur maximale de **6 m** et sera réalisé à partir de l'emplacement indiqué au plan de composition.

### - ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre de la viabilisation du lotissement, à leur frais, sur les boîtes de branchement coffret ou citerneaux (boîte de branchement) en attente **sur** leur lot. **Tous les réseaux seront systématiquement enterrés.**

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique des citerneaux ou coffrets que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

#### **4.1 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES ET EAUX USÉES :**

4.1.1. L'assainissement est du **type collectif séparatif.**

4.1.2. Toutes les eaux et matières usées seront évacuées au branchement **EU** implanté **à l'intérieur du lot.**

4.1.3. Les eaux pluviales de toiture et de parking des **lots n°1, n°2, n°3, n°4, n°4bis, n°5, n°8 et n°9** ainsi que les eaux de parking des **lots n°1 à n°14** recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement implanté à l'intérieur du lot. Les citerneaux (boîte de branchement) de récupération des eaux pluviales sont obligatoires et devront être enterrés.

4.1.4. Les eaux pluviales de toiture des **lots n°6 à n°14** seront infiltrées dans le sol et recueillies par des tranchées infiltrantes comme indiquées au plan de composition. Elles seront situées à **3.00 m** du pied de talus existants pour les **lots n°6, n°7, n°10, n°11, n°12, n°13 et** en limite séparative pour le **lot n°14.**

4.1.5. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4.1.6. Les citernes de récupération des eaux pluviales de toitures, si elles existent, devront être enterrées.

4.1.7. Lors du raccordement de la construction aux réseaux eaux pluviales et eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc..) par la Collectivité (municipalité et/ou Communauté de communes) qui délivrera une attestation de bonne exécution.

4.1.8. Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à **l'intérieur de leur lot**. Ces cotes conditionnent le niveau de la construction.

#### **4.2 - EAU POTABLE :**

Les constructions devront être raccordées au branchement particulier disposé dans un citerneau (boite de branchement) à l'intérieur de chaque lot.

#### **4.3 - TÉLÉPHONE :**

- Les constructions seront raccordées au citerneau (boite de branchement) implanté à l'intérieur du lot.  
- Même s'ils n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C de 41.4/45 reliant le coffret à l'intérieur de leur maison. Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations.

#### **4.4 - ELECTRICITÉ :**

Les constructions seront raccordées au coffret implanté en limite du lot. La partie B du branchement, entre coffret et bâtiment, sera réalisée à la demande et aux frais du propriétaire du lot.

#### **4.5 - GAZ :**

Les constructions seront raccordées au coffret implanté à l'intérieur du lot.

### **- ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS.**

Les superficies approximatives des lots déterminées graphiquement sont indiquées sur le plan de composition. Elles pourront être légèrement réajustées au bornage définitif des lots.

**Les divisions de lots ne sont pas autorisées.**

**Le regroupement de 2 ou plusieurs lots sont autorisés uniquement pour :**

- les lots **n°4 et 4 bis** qui pourront être réunis pour former 1 lot
- les lots **n° 9 et n°11** qui pourront être réunis pour former 1 lot
- les lots **n° 8 et n°10** qui pourront être réunis pour former 1 lot

**Lors de la réunion de 2 lots, les articles définis ci-dessous s'appliqueront à la parcelle formée de la réunification et non au regard des 2 lots initiaux.**

En dehors des lots mentionnés ci-dessus, le regroupement de parcelles n'est pas autorisé.

**- ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**6.1. PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ouvertes à la circulation automobile**

Par rapport à la voie de desserte interne :

- Les constructions s'implanteront à **5 m au moins** de l'alignement de la voie.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales par rapport à l'alignement de la voie :  
**Devra être située en dehors des zones réservées aux tranchées infiltrantes matérialisées au plan de composition.**

**Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°4, n°4 bis, n°6, n°8, n°10 et n°12, les bâtiments** devront respecter le sens d'orientation (ou de faitage) du volume principal de la construction, tel que mentionné au plan de composition. **Il n'existe pas de dispositions particulières pour les bâtiments secondaires ou annexes.**

**Pour le lot n°1, il existe 2 possibilités concernant le sens d'orientation (ou de faitage) du volume principal de la construction**

**Il n'existe pas de sens d'orientation imposé pour les lots n°5, n°7, n°9, n°11, n°13 et n°14.**

**Lors de la réunion de 2 lots, les dispositions définies ci-dessus s'appliqueront à la parcelle formée de la réunification et non au regard des 2 lots initiaux.**

**6.2. PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES ( chemins piétons, espaces verts, ...)**

Les constructions se feront **soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 3 m des voies piétonnes**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Les constructions se feront **soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 3 m des espaces verts**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

**Lorsqu'un haut de talus, constitue la limite séparative par rapport à une emprise publique, les constructions s'implanteront à 5 m au moins du haut de talus situé sur la parcelle. Cette disposition concerne les lots n°1, n°2, n°3, n°4, n°4 bis, n°6, n°8, n°10. Ce recul par rapport aux espaces verts publics situés au long de la rue d'Antrain est matérialisé au plan par une ligne tiretée.**

**Dans tous les cas, les bâtiments devront être situés en dehors des zones réservées aux tranchées infiltrantes matérialisées au plan de composition.**

Les dispositions de l'article 6 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 CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**Lors de la réunion de 2 lots, les dispositions définies ci-dessous s'appliquerons à la parcelle formée de la réunification et non au regard de chacun des lots initiaux.**

Les constructions se feront soit :

- en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu en cas de mitoyenneté avec une construction voisine.
- En retrait de **5 m minimum de la limite séparative.**

**Lorsqu'un talus existant ou à créer, constitue la limite séparative avec un autre lot, ou/et lorsque des tranchées infiltrantes sont prévues, les constructions y compris leurs extensions s'implanteront à 5 m au moins du pied de talus.**

**Pour les lots n°5, n°7 et n°9,** les constructions devront dans tout les cas s'implanter en dehors de la marge de recul de 5 m matérialisée au plan de composition par une ligne tiretée.

Les dispositions de l'article 7 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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT.

**Lors de la réunion de 2 lots, les dispositions définies ci-dessous s'appliquerons à la parcelle formée de la réunification et non au regard de chacun des lots initiaux.**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace minimum de **5 m**.

Les dispositions de l'article 8 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 9 - EMPRISE AU SOL.

Sous réserve de rester compatible avec le tableau des Surfaces Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) maximales autorisées par lot (ou lors de la réunification de 2 lots), l'emprise au sol maximale de chaque bâtiment ou construction:

Lorsque les murs coupe feu n'existent pas (surface non recoupée)

- **Pour les lots n°1 à n°6 : l'emprise au sol ne devra pas excéder 2000 m<sup>2</sup>**
- **Pour les lots n°7 à n°14 : l'emprise au sol pourra excéder 2000 m<sup>2</sup>**

Pour les **lots n°1 à n°6**, lorsque les murs coupe feu existent ou lorsque la parcelle est munie d'une réserve incendie complémentaire de 120 m<sup>3</sup> : Il n'existe pas d'emprise au sol maximale

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

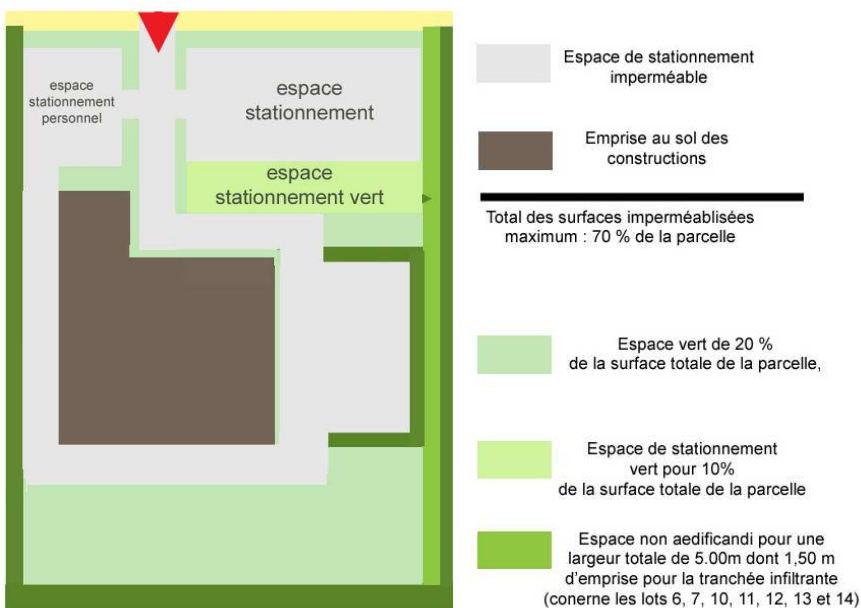
**Lors de la réunion de 2 lots, les dispositions définies ci-dessous s'appliquerons à la parcelle formée de la réunification et non au regard de chacun des lots initiaux.**

**L'emprise au sol des constructions** et espace de stationnement (en revêtement imperméable): devront laisser libre au **minimum 30 %** de la surface de la parcelle pour la réalisation d'espaces verts qui seront décomposés de la façon suivante :

Pourcentages par rapport à la surface totale de la parcelle

<b>20 %</b> en espace vert paysager	<b>+</b>	<b>10 %</b> pour la réalisation :	
		de <b>stationnements "verts"</b> (réalisés en matériaux perméables, type pavés sur sable) uniquement pour l'usage de la clientèle	<b>Ou/Et</b>

Dans tout les cas la surface d'espace laissée libre pour la réalisation d'espace vert ne devra pas être inférieure à **30 % de la surface totale de la parcelle, dont 10% minimum devront être réalisés** en arbustif.

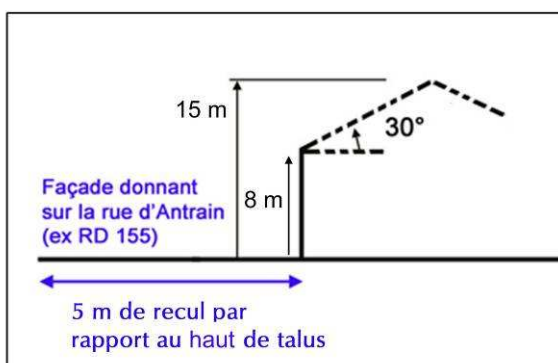


**Schémas et photographie donnés à titre informatif d'autres configurations ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet (notamment démarche Qualiparc) et au parti pris urbanistique pourront être étudiés.**

*Lors de la réunion de 2 lots, le schéma définit ci-contre s'appliquera à la parcelle formée de la réunification et non au regard des 2 lots initiaux*

## - ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions sera prise en référence par rapport à la côte moyenne du terrain naturel défini à la date de l'autorisation de la construction avant les travaux d'adaptation liés à cette autorisation.



### **Pour les lots n°1, n°2, n°3, n°4, n°4bis, n°6, n°8, n°10 et n°12 :**

La hauteur des constructions est limitée à **8 m** à l'égout du toit ou acrotère pour les bâtiments situés en bordure de la rue d'Antrain (ex RD 155).

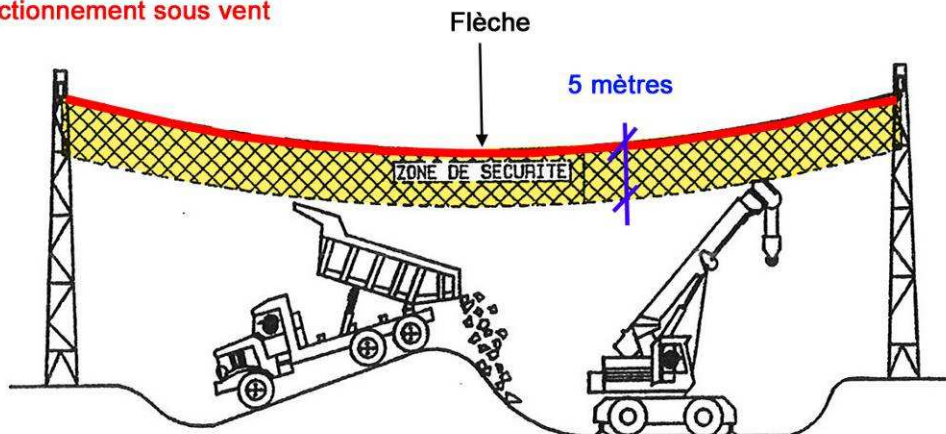
Les bâtiments devront s'inscrire dans le volume défini par un angle à 30° à partir des **8 m** de haut, sans toutefois dépasser la hauteur maximale de **15 m**.

*Schéma donné à titre d'illustration - non contractuel*

### **Condition particulière pour le lot n°1 :**

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions est limitée par la zone de sécurité qui s'établit à 5 m dans le plan vertical (voir document annexe 2 du règlement), et est mise en place à compter du point le plus bas du câble conducteur comme défini par le schéma ci-dessous :

**Câble conducteur inférieur  
à sa température maximale  
de fonctionnement sous vent**



### **Pour les lots n°5, n°7, n°9, n°11, n°13 et n°14 :**

La hauteur des constructions est limitée à **10 m** à l'égout du toit ou acrotère. Les bâtiments devront s'inscrire dans le volume défini par un angle à 30° à partir des **10 m** de haut, sans toutefois dépasser la hauteur maximale de **15 m**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les silos, cheminées, pour lesquelles la hauteur maximale sera limitée à **15 m** de haut).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

## **- ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS-CLÔTURES**

### **11.1 – TERRASSEMENT :**

11.1.1 Les mouvements de terre éventuellement nécessaires pour l'adaptation au sol des constructions auront l'aspect le plus naturel possible. Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.

11.1.2. L'acquéreur fera son affaire personnelle des modifications d'implantation altimétrique des citerneaux que nécessiterait une éventuelle modification du relief du terrain (les citerneaux étant posés au niveau du terrain naturel).

### **11.2 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS :**

**Pour les lots n° 3, n°4, n°4 bis, n°6, n°8, n°10:** Seront considérées comme façades principales, les façades donnant sur la rue d'Antrain (ex-RD 155), elles pourront supporter l'entrée au public/accueil du bâtiment, les autres façades seront considérées comme des façades secondaires.

**Pour les lots n° 5, n°7, n°9, n°11, n°13, n°14 :** Seront considérées comme façades principales, les façades donnant sur la voie de desserte interne, elles pourront supporter l'entrée au public/accueil du bâtiment, les autres façades seront considérées comme des façades secondaires.

**Pour le lot n°12, deux possibilités quant à la notion de façade principale :** sera considérée comme la façade principale celle donnant sur la rue d'Antrain (ex-RD 155) ou celle donnant sur la voie de desserte interne. La façade principale pourra supporter l'entrée au public/accueil du bâtiment, les autres façades seront considérées comme des façades secondaires.

**Pour le lot n°2, deux possibilités quant à la notion de façade principale :**

Pour le lot n°2, seront considérées comme façades principales, les façades donnant sur la voie de desserte interne ou/et les pignons donnant sur la rue d'Antrain (ex-RD 155), Ces façades principales, pourront supporter l'entrée au public/accueil du bâtiment, les autres façades seront considérées comme des façades secondaires.

**Pour le lot n°1, deux possibilités quant à la notion de façade principale :**

Pour le lot n°1, seront considérées comme façades principales, les façades (ou pignon) donnant sur la voie de desserte interne ou/et les pignons (ou façades) donnant sur la rue d'Antrain (ex-RD 155), Ces façades principales, pourront supporter l'entrée au public/accueil du bâtiment, les autres façades seront considérées comme des façades secondaires.

**11.2.1.** Les bâtiments devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

**11.2.2.** Une attention plus particulière sera apportée aux constructions présentant des façades sur la rue d'Antrain (ex RD 155).

**11.2.3.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.2.4. Pour les lots n°5, n°7, n°9, n°11, n°13, n°14 :** La couleur des bardages et enduits mis en œuvre et apparents en façades (principales et secondaires) est limitée aux teintes du nuancier RAL 7000 ou plus sombres.

Des couleurs différentes sont autorisées :

- **pour démarquer les accueils, sans excéder 1/3 de la surface de la façade qui les supportent.**
- sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries par exemples.

**Pour les autres lots (n°1, n°2, n°3, n°4, n°4 bis, n°6, n°8, n°10, n°12), il n'existe pas de coloris imposé.**

Cependant, les volumes des constructions projetées et les teintes des coloris employés seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'environnement paysager.

### **11.3 – TOITURES :**

#### 11.3.1. Pentes :

**Pour tous les lots :** les toitures du ou des **volumes principaux** doivent s'inscrire dans un plan à **30 °**. Il n'est pas imposé disposition particulière dans le cas de la mise en œuvre de panneaux solaires.

#### 11.3.2. Couverture:

**Pour tous les lots :** la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat à savoir le coloris RAL 5008 (bleu-gris). Cette disposition ne concerne pas les toitures traitées en terrasse.

#### **11.4 – FACADES ET MATERIAUX :**

11.4.1: L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaing, etc...), destinés à être enduits, est interdit ainsi que l'emploi de bardages métalliques non peints, de fibrociment, de plaque béton et de tôle galvanisé.

11.4.2: Le bardage bois autoclave est autorisé

11.4.3: Le granit apparent est également autorisé

11.4.4: Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.4.5: Les façades secondaires (latérales et postérieures) seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie de matériaux et de couleurs avec elles. **Les accueils pourront se démarquer par des matériaux différents, sans excéder 1/3 de la surface de la façade qui les supporte.**

#### **11.5- ASPECT EXTERIEUR DES EXTENSIONS et BATIMENTS ANNEXES ou SECONDAIRES**

11.5.1 - Les extensions construites devront privilégier des revêtements d'aspect et de couleur en harmonie avec les bâtiments principaux, ou être réalisés en bardage bois autoclave.

11.5.2 - Les constructions de bâtiments annexes ou secondaires, indépendants de la construction principale pourront employer un revêtement d'aspect différent, mais de couleur identique à ceux des bâtiments existants ou principaux, ou être réalisés en bardage bois autoclave.

## **11.6- CLOTURES en limites séparatives:**

Les clôtures **ne sont pas obligatoires** (sauf dispositions particulières mentionnées ci-dessous)

**Lorsqu'elles existent, l'ensemble** (haie bocagère ou/et grillage) **ne devra pas excéder 2 m de haut, elles devront respecter les implantations définies ci-dessous :**

### **Lorsqu'ils sont autorisés :**

- Les grillages seront constitués de panneaux rigides de teinte RAL 6005 (vert foncé).
- Les poteaux, portails et portillons seront de la même couleur que le grillage.

### **Clôtures type 1 :**

#### **Lorsque des talus existent ou sont à créer**

Ils seront conservés et constitueront la clôture en limite séparative, si un grillage est rendu nécessaire pour les besoins de l'activité, il sera implanté en retrait de **5m** minimum par rapport au pied de talus. Le grillage sera doublé à l'intérieur du lot par une haie bocagère (l'ensemble des végétaux seront choisis dans la liste variétale **2**). Des portillons sont autorisés, afin de permettre l'entretien des talus et des tranchées infiltrantes lorsqu'elles existent.

### **Clôture type 2 :**

#### **Lorsque les talus n'existent pas ou ne sont pas à créer :**

Les clôtures seront d'un style simple et composée d'un grillage et seront doublées d'une haie vive de type bocagère (l'ensemble des végétaux seront choisis dans la liste variétale **2**)

### **Clôtures type 3 :**

Les clôtures s'ouvrant sur la voie de desserte interne:

La haie bocagère (les végétaux seront choisis pour 30% dans la liste variétale 1 et pour 70% dans la liste variétale 2) est obligatoire et sera implantée en retrait de **0,50 m minimum** de la limite privée. Le grillage sera positionné à l'intérieur du lot, en retrait de **1.00 m minimum** par rapport à la limite privée. Les poteaux et portails sont autorisés.

### **Clôtures type 4 :**

Les clôtures s'ouvrant sur l'espace vert public en bordure de l'ancienne RD 155 (actuelle rue d'Antrain) :

**Ne sont pas autorisée en limite séparative.**

**Les éléments de clôture internes aux lots et rendus nécessaires pour les besoins de l'activité seront obligatoirement situés en dehors de la ligne tirée matérialisée au plan de composition et seront masqués par une haie bocagère.** (les végétaux seront choisis dans les listes variétales **1 & 2** et privilégieront les persistants).

Des portillons sont autorisés, afin de permettre l'entretien des talus et des tranchées infiltrantes lorsqu'elles existent.

### **Clôtures type 5 :**

Elles seront composées d'un grillage implanté en limite de propriété et seront doublées à l'intérieur du lot d'une haie vive (l'ensemble des végétaux seront choisis dans la liste variétale **2**)

Clôtures type 1

Clôtures type 2

Clôtures type 3

Clôtures type 4

Clôtures type 5

Talus existants ou à créer



Lors de la réunion de 2 lots, le schéma définit ci-dessus s'appliquera à la parcelle formée de la réunification et non au regard des 2 lots initiaux.

### **11.7- ENSEIGNES ET PUBLICITES :**

Les enseignes seront apposées sur l'enveloppe du bâtiment. Elles ne dépasseront en aucun cas l'égout du toit sur façade ou enveloppe définie par le pignon. **Elles sont autorisées uniquement sur les parties bardées.**

Seuls les mats et totems sont autorisés dans une bande de 12 m en limite des espaces naturels dégagés le long de l'ancienne RD 155 (actuelle Rue d'Antrain). En aucun cas la pose d'enseigne ou publicité sur un grillage (s'il existe) implanté le long de cette voie, n'est autorisé.

**Pour les lots n°5, n°7, n°9, n°11, n°13 et n°14**, les enseignes sont autorisées pour **25%** de la surface de la façade principale. Elles seront positionnées sur le **1/3** de la façade principale pour lequel la différence de matériaux et de couleur est autorisée.

**Pour les lots n° 1, n°2, n°3, n°4, n°4 bis, n°6, n°8, n°10, n°12, en plus des 25% de la façade principale, il sera autorisé 10% supplémentaire d'espace relatif à la pose des enseignes et publicités sur la façade ou/et pignon faisant front à la voie de desserte interne.**

### **11.8- DEPOT ET STOCKAGE :**

Les dépôts divers et aires de stockage se feront obligatoirement :

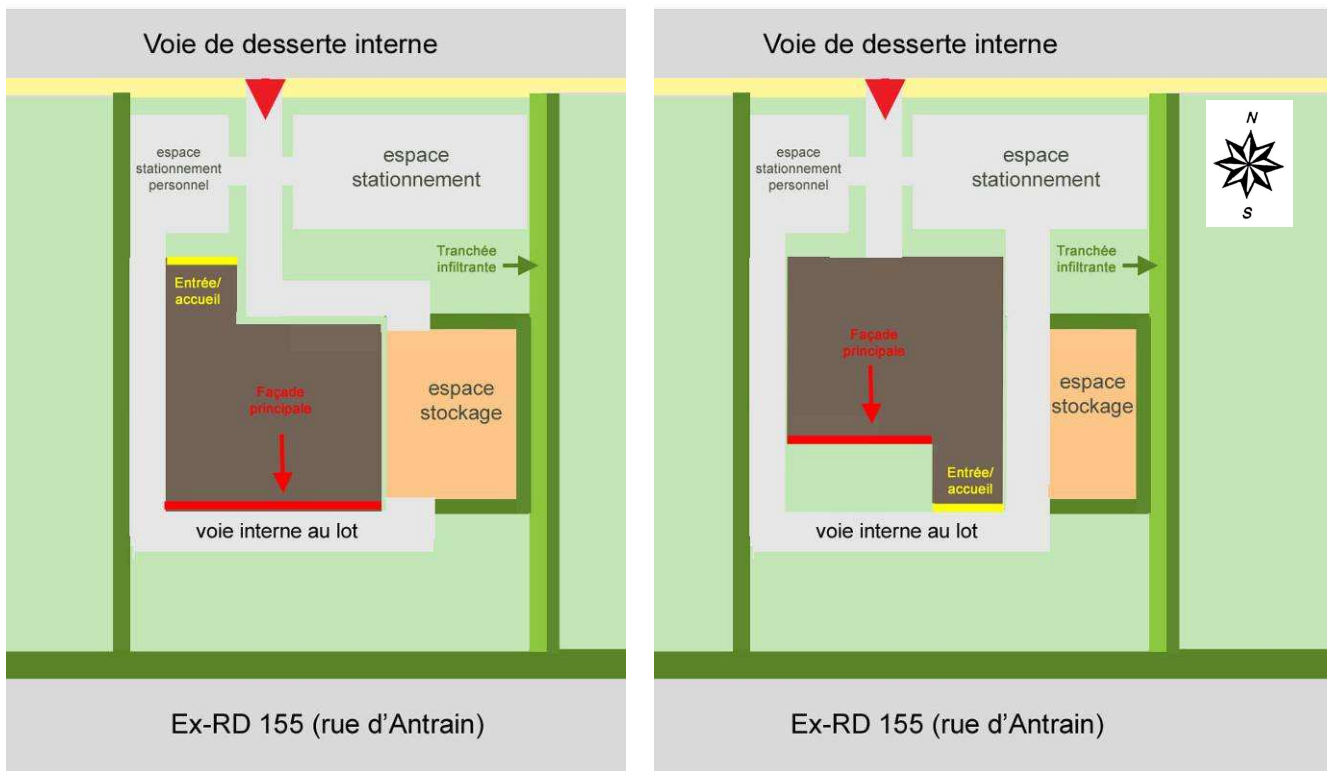
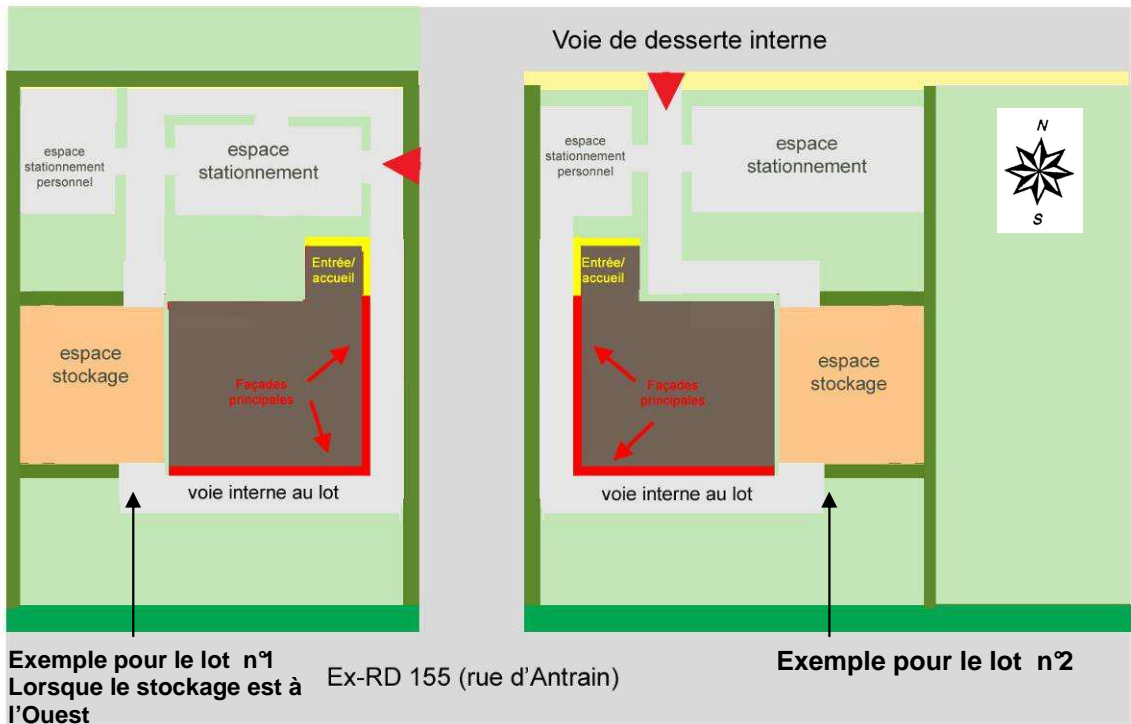
- **Pour le lot n°1 au Nord ou/ et à l'Ouest de la parcelle supportant le bâtiment d'activité**
- **Pour les lots n°5, n°7, n°9, n°11, n°13 et n°14 à l'Ouest de la parcelle supportant le bâtiment d'activité**
- **Pour les lots n°2, n°3, n°4, n°4 bis n°6, n°8, n°10 et n°12 à l'Est de la parcelle supportant le bâtiment d'activité**

Ils seront traités avec une attention particulière et masqués par une haie à feuillage persistant **et devront être obligatoirement être situés :**

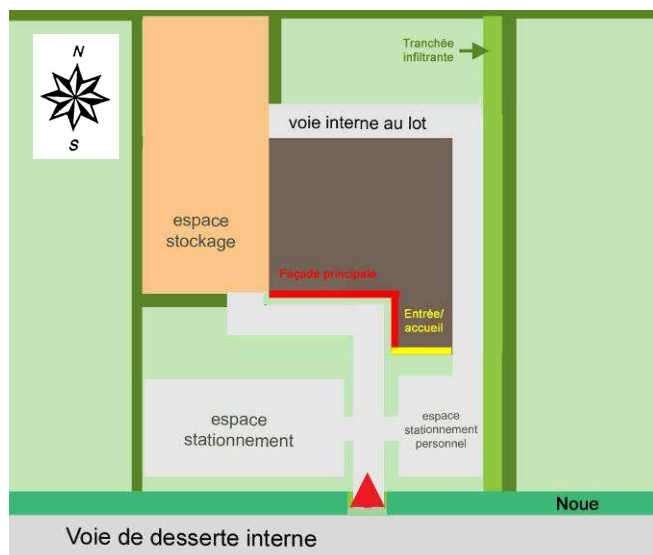
- **en retrait de 5 m minimum des voies de dessertes**
- **en dehors de la ligne tiretée située le long de l'ex-RD 155.**
- **En dehors des espaces réservés pour les tranchées infiltrantes**

**Lors de la réunion de 2 lots, les dispositions définies ci-dessus s'appliqueront à la parcelle formée de la réunification et non au regard de chacun des lots initiaux.**

**L'ensemble des Schémas est non contractuels, ils sont donnés à titre informatif d'autres configurations** ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet (notamment démarche Qualiparc) et au parti pris urbanistique pourront être étudiées. Lors de la réunion de 2 lots, le schéma définit ci-contre s'appliquera à la parcelle formée de la réunification et non au regard des 2 lots initiaux.



**Exemple pour les lots n°3, n°4, n°4bis, n°6, n°8, n°10, n°12** (la tranchée infiltrante mentionnée au schéma ne concerne que les lots 6, 10 et 12)



**Exemple pour les lots n°5, n°7, n°9, n°11, n°13, n°14** (la tranchée infiltrante mentionnée au schéma ne concerne que les lots 7, 11, 13 et 14)

## - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, il devra être aménagé sur le terrain de la propriété des espaces de stationnement répondant aux besoins des constructions et installations.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> accès compris.

### **Les espaces de stationnements se feront obligatoirement :**

- à l'avant des façades des bâtiments **faisant front de part et d'autre de la voie de desserte interne au parc d'activité.**
- Pour le lot n°1 l'espace de stationnement autorisé sera considéré au Nord ou/et à l'Ouest de la parcelle.
- Pour le n°2, l'espace de stationnement autorisé sera considéré au Nord de la parcelle.

Bâtiments > à 0 et < à 1000 m <sup>2</sup> de SHON	Au moins 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SHON	Pour toute place de stationnement créée au-delà du minima demandé, le revêtement devra impérativement être perméable de type parking enherbé.
Bâtiments > à 1000 m <sup>2</sup> de SHON	Au moins 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SHON	
Bâtiment comprenant une surface alimentaire	Le nombre de place pourra être augmenté de +1 place pour 25 m <sup>2</sup> de SHON	

A ces espaces s'ajoutent ceux dédiés au stationnement des véhicules de services et de livraison, dans la limite d'une place pour 200m<sup>2</sup> de SHON.

## - ARTICLE 13 - PLANTATIONS

- **Pour les lots n°4 bis, n°5, n°6, n°7, n°8, n°9, n°10, n°11, n°12, n°13, n°14** : les talus **formant clôture en limite séparative**, devront être conservés à l'état naturel sans aucun paillage, simplement complétés des arbres ou arbustes manquant le cas échéant. Lorsque cela s'avère nécessaire, ils seront reconstitués avec arbustes de bourrages pour recomposer la haie bocagères (choix dans liste variétale n°2). Les espaces libres de stationnement et de voie de circulation donnant sur la voie de desserte interne devront être traités en espace vert paysagers.

- Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Pour toutes les haies bocagères, une densité d'un **arbre de haut jet tout les 10 m** linéaires devra être respectée.

- Pour les lots **n°2, 3, 4, 4 bis, 6, 8, 10 et 12** : Un espace vert de **2, 50 m** de largeur minimum sera à conserver à l'intérieur du lot, en arrière des haies bocagères formant clôture sur la voie de desserte interne. En plus des arbres composant la haie bocagère, l'espace vert sera planté d'un **arbre de haut jet tout les 10 m** linéaires.

- Chaque parcelle recevant une construction devra comprendre au **minimum 30% de la surface totale de la parcelle** en espace vert, dont **10% minimum** seront réalisés en arbustif (voir tableau de l'article 9).

- Les essences locales sont à privilégier.

- Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par **200 m<sup>2</sup>** de terrain non construit y ainsi que pour les espaces de stationnement. Cette disposition ne concerne pas les surfaces de stockage.

- Pour les arbres isolés (hors haies), les essences locales sont à privilégier. Elles devront impérativement être choisies dans la liste variétale n°2 et parmi les variétés d'arbres de haut jet.

- Les arbres existants sur les voies publiques et cheminements piétons du lotissement seront maintenus même s'ils se situent à moins de **2 m** de la limite des lots.

**Dans tous les cas les haies mono-spécifiques et l'usage de conifère ou de laurier palme sont interdits. La composition de la haie bocagère devra comporter au moins 3 essences.**

**Les espaces situés à l'intérieur des marges matérialisées par une ligne tiretée devront être conservés en espace vert.**

**LISTE VARIETALE 1**

(pour haie ornementale)

<b>PLANTS à feuillage CADUC</b>	<b>PLANTS à feuillage PERSISTANT</b>
Weigelia Cardinalis	Viburnum Tinus
Philadelphus Virginalis	Prunus Lusitanica
Cornus Mas	Cytisus Scoparius "La Coquette"
Prunus Triloba	Rhododendron Ponticum
Deutzia Roseoplana	Escallonia Cardinalis
Spirea Vanhouttei	Hypericum Hidcote
Viburnum Opulus	Cotoneaster Franchetti
	Camelia Sasanqua
	Choisya Ternata
	Ceanothus Impressus

**LISTE VARIETALE 2**

(pour haie bocagère et plantations d'arbres isolés)

**Arbres de haut jet**

Alisier torminal	Sorbus torminal (10-20m)
Charme	Carpinus betulus (cépée) (10-25m)
Chataignier	Castanea sativa (cépée) (20-30m)
Chêne pédonculé	Quercus robur (20-30m)
Chêne sessile	Quercus petraea (20-30m)
Cormier	sorbus domestica (7-20m)
Erable champêtre	Acer campestre (cépée) (12-15m)
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus (20-30m)
Frene	Fraxinus excelsior (H) (20-30m)
Mérisier	Prunus avium (15-20m)
Noyer	Juglans regia (10-25m)
Orme champêtre	Ulmus minor (cépée) (20 m)
Poirier sauvage	Pyrus communis pyraeaster (8-20m)
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia (10-20m)
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata (20-30m)

**Arbustes**

Aubépine	Crataegus monogyna (6-9m)
Bourdaïne	Frangula alnus
Buis	Buxus sempervirens
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier commun	Rosa Canina
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
Houx	Ilex aquifolium
Néflier commun	Mespilus germanica
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus
Noisetier	Corylus avellana
Prunelier	Prunus spinosa
Saule des vanniers	Salix viminalis
Saule marsault	Salix caprea
Saule roux	Salix atrocinerea
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène d'Europe	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnus opulus

<b>- ARTICLES 15 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

La SHON maximale autorisée dans le lotissement est de **22 500 m<sup>2</sup>**, dans ces limites la SHON autorisée sur chacun des lots est celle figurant sur le tableau en annexe 2 du présent règlement.

<b>- ARTICLE 16 - DÉPASSEMENT DE C.O.S</b>
--

Sans objet.

## ANNEXE N°1 DU REGLEMENT

**LES COTES N.G.F** du terrain naturel **sont** définies par lots  
à titre informatif, l'instruction du permis se fera sur les côtes définitives déterminées au moment  
du bornage des lots.

LOTS	Superficie des lots en m <sup>2</sup> (contenance approximative)	SHOB (Surface Œuvre Brute) maximale autorisée par lot	SHON (Surface Œuvre Nette) maximale autorisée par lot	COTES NGF Du terrain naturel
N°1	12795 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>	117.75
N°2	2703 m <sup>2</sup>	1595 m <sup>2</sup>	1330 m <sup>2</sup>	116.75
N°3	4476 m <sup>2</sup>	2650 m <sup>2</sup>	2150 m <sup>2</sup>	116.00
N°4	2215 m <sup>2</sup>	1250 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	115.25
N°4bis	2265 m <sup>2</sup>	1250 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	115.25
N°5	3438 m <sup>2</sup>	2060 m <sup>2</sup>	1720 m <sup>2</sup>	115.75
N°6	2606 m <sup>2</sup>	1545 m <sup>2</sup>	1300 m <sup>2</sup>	114.25
N°7	4512 m <sup>2</sup>	2715 m <sup>2</sup>	2260 m <sup>2</sup>	114.50
N°8	2559 m <sup>2</sup>	1535 m <sup>2</sup>	1280 m <sup>2</sup>	113.00
N°9	3307 m <sup>2</sup>	2050 m <sup>2</sup>	1715 m <sup>2</sup>	113.25
N°10	3195 m <sup>2</sup>	1920 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>	112.00
N°11	2975 m <sup>2</sup>	1740 m <sup>2</sup>	1450 m <sup>2</sup>	112.00
N°12	2444 m <sup>2</sup>	1465 m <sup>2</sup>	1220 m <sup>2</sup>	110.75
N°13	2302 m <sup>2</sup>	1395 m <sup>2</sup>	1160 m <sup>2</sup>	110.75
N°14	2766 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>	1315 m <sup>2</sup>	109.25
TOTAL	54 559 m <sup>2</sup>	27 270 m <sup>2</sup>	22 500 m <sup>2</sup>	

**Le regroupement de 2 ou plusieurs lots sont autorisés uniquement pour :**

- les lots **n°4 et 4 bis** qui pourront être réunis pour former 1 lot
- les lots **n° 9 et n°11** qui pourront être réunis pour former 1 lot
- les lots **n° 8 et n°10** qui pourront être réunis pour former 1 lot

**Lors de la réunion de 2 lots, la SHON /SHOB autorisée sera cumulative et s'appliquera à la parcelle formée de la réunification**

## ANNEXE N°2 DU REGLEMENT

ELECTRICITE DE FRANCE

SERVICE NATIONAL

CENTRE REGIONAL DU TRANSPORT D'ENERGIE  
 ET DES TELECOMMUNICATIONS DE L'OUEST  
 75 Boulevard Gabriel Lauriol 44024 NANTES Cedex

RESEAU D'ALIMENTATION GENERALE  
 EN ENERGIE ELECTRIQUE

**Ligne à 90kV**  
**FOUGERES - ST BRICE EN COGLES**  
**Z.L'AIGUILLETTE**

**PROFIL EN LONG**

du Support n° 31 au Poste de ST BRICE

PARAMETRES CONDUCTEURS ET CABLES DE GARDE  
 VOIR TABLEAU CI-CONTRE

EHELLES

HAUTEURS 1/500

LONGUEURS 1/2500

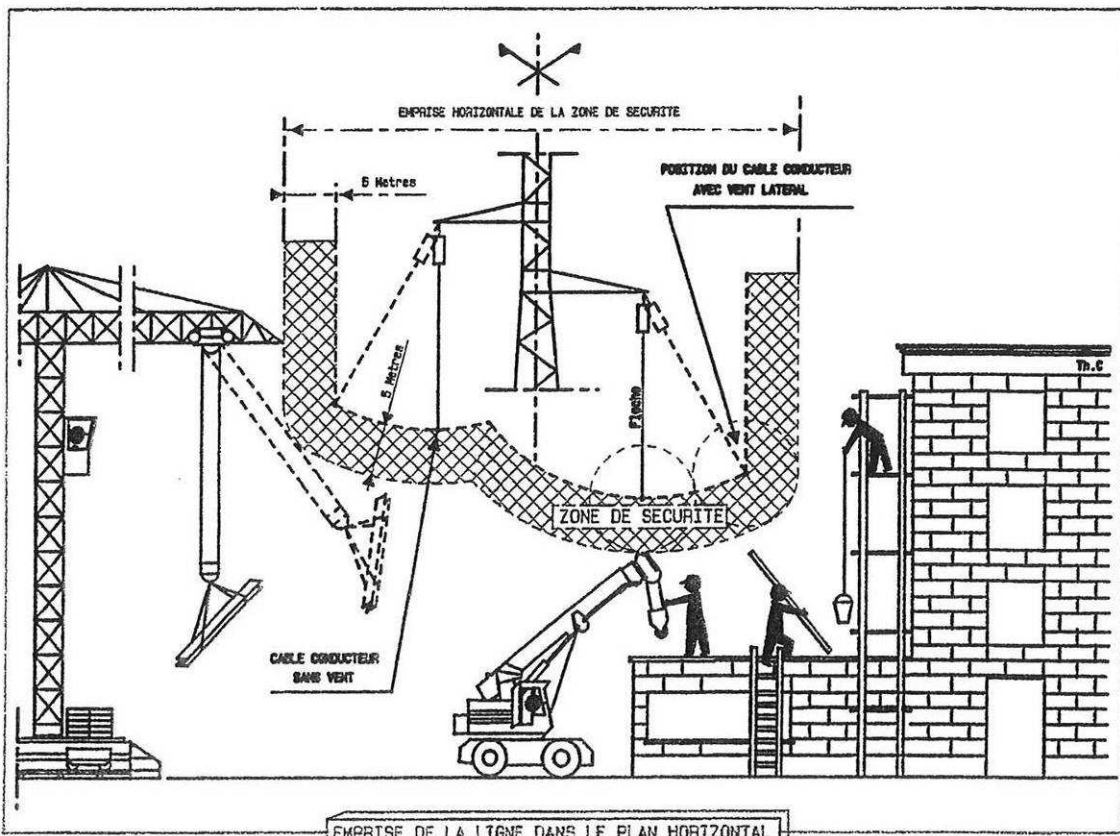
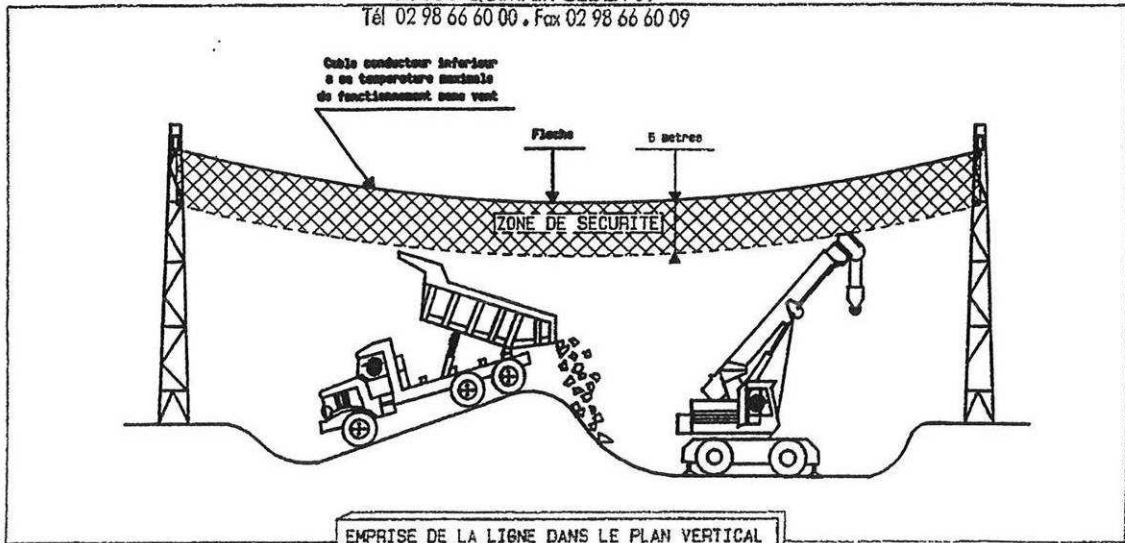
Les cotes d'altitude des fils et cables des traversees PTT, BT et HT  
 sont prises a 10m de part et d'autre de l'axe de la ligne etudiee  
 sauf quand il y a une annotation particuliere

T N°	a	juillet 80 Mise à Jour suite Implantation Travaux	Format 4,65 x 0,297	Etabli p NORE
	c	juin 80 Mise à Jour Massifs 21.48.50		
	e	NOVEM. 89 Mise à Jour aux abords de ST BRICE		
	g	SEPT. 89 Mise à Jour		





TRANSPORT D'ELECTRICITE OUEST  
 GET BRETAGNE  
 ZA de Kerourvois-Sud  
 29556 QUIMPER CEDEX 09  
 Tél 02 98 66 60 00 - Fax 02 98 66 60 09



ZONE DE SECURITE A OBSERVER POUR L'EXECUTION DE TRAVAUX AU VOISINAGE  
 D'UNE LIGNE ELECTRIQUE DE 3<sup>eme</sup> CATEGORIE  
 CONFORMEMENT AUX PRESCRIPTIONS DU DECRET 65-48 DU 8 JANVIER 1965