

Procès complémentaire du
21 avril 2023

AGGLO BOCAGE BRESSUIRAIS



Zone d'activités économiques de la
Forestrie

PERMIS D'AMÉNAGER

PA 10 : REGLEMENT

OUEST AM'

novembre 2022



R E N N E S
PARC D'ACTIVITÉS D'AIGNÉ
1, RUE DES CORMIERS - BP 95101
35651 LE RHEU CEDEX
TEL : 02 99 14 55 70
FAX : 02 99 14 55 67
RENNES@OUESTAM.FR

N A N T E S
LE SILLON DE BRETAGNE
8, AVENUE DES THÉBAUDIÈRES
44800 SAINT-HERBLAIN
TEL : 02 40 94 92 40
FAX : 02 40 63 03 93
RENNES@OUESTAM.FR

DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles applicables et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation des sols à l'intérieur de la zone, en complément de celles précisées par le document d'urbanisme.
Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie de la zone d'activités.

1.2 Lotisseur

La ZAE est réalisée par Agglo bocage bressuirais.

1.3 Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la zone dénommée "Zone d'activités économiques de la Forestrie" dont le périmètre est porté au plan de composition.

1.4 Division du terrain

Le redécoupage du terrain en lots est porté au plan de composition à titre indicatif. Les superficies indiquées sont des surfaces graphiques provisoires avant bornage. Elles ne seront définitives qu'après bornage et établissement du document d'arpentage cadastral correspondant.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION, USAGE DU SOL ET TYPE D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ET TYPE D'ACTIVITES

Les occupations et utilisations devront être conformes au règlement du PLUi en vigueur à la date d'approbation du présent lotissement.

ARTICLE 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les destinations et sous destinations devront être conformes au règlement du PLUi en vigueur à la date d'approbation du présent lotissement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques:

Les implantations des constructions devront être conformes au règlement du PLUi et respecter les zones constructibles portées au plan de composition.

3.2.2. Limites séparatives

Les implantations des constructions devront être conformes au règlement du PLUi et respecter les zones constructibles portées au plan de composition.

3.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.3 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1. Principes généraux

- ✓ Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie et simplicité des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes ou présentes dans l'environnement proche (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture).
- ✓ Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, et à condition de faire l'objet d'une démarche hautement qualitative.
- ✓ Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...).
- ✓ Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable (captage d'énergie, éolienne, ...), doivent faire l'objet d'une insertion soignée.
- ✓ De même, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.
- ✓ Les stockages extérieurs (matériaux, ...) ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics.
- ✓ Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (haie vive composée d'essences locales diversifiées) peut être exigé pour « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

4.1.2. Façades

- ✓ L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts tels que les briques creuses ou le parpaing est interdit.
- ✓ Le volume principal sera traité d'un bardage métallique de teinte à dominante grise ou brune (exemple gris clair, gris foncés, gris coloré, brun foncé...). Il est recommandé de se rapprocher de la gamme de RAL joint au cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Le bardage bois d'aspect brut non peint est également autorisé.
- ✓ Sur les volumes secondaires faisant office par exemple de bureaux, de show-room ou sur une partie de la façade pour souligner une fonction particulière, telle que l'entrée, l'accueil, la vitrine d'exposition..., d'autres matériaux, pouvant être teintés de couleurs plus « vives », sont autorisés dans des proportions limitées.

4.1.3. Toitures

- ✓ La forme, le volume et l'aspect de la toiture doivent être traités en cohérence avec le volume de la construction, avec ses proportions et avec son environnement bâti.

4.1.4. Clôtures

- ✓ Le règlement graphique ci-contre vient règlementer la forme des clôtures en fonction de leur localisation.

Clôtures de type 1

- ✓ La clôture prendra la forme d'un grillage en treillis soudé sur poteaux métallique à maille rectangulaire d'une hauteur de 1,5m à 2m et de couleur grise ou brune (exemple : gris clair RAL 7035, gris anthracite RAL 7016), sans muret porteur ;
- ✓ Le grillage sera doublé ou non d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- ✓ Le portail s'il existe, sera constitué d'un barreaudage métallique vertical de même couleur que la clôture.
- ✓ Les entrées seront soignées et devront prévoir l'intégration des coffrets et boîte aux lettres (cf. Cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères).

Clôtures de type 2

Les clôtures doivent être constituées :

- ✓ d'une haie vive d'essences locales diversifiées ;
- ✓ La haie sera doublée ou non d'un grillage en treillis soudé sur poteaux métallique à maille rectangulaire d'une hauteur de 1,5m à 2m et de couleur grise ou brune (exemple : gris clair RAL 7035, gris anthracite RAL 7016), sans muret porteur ;
- ✓ Le grillage sera installé du côté privatif de la haie et respectant un retrait d'un mètre par rapport à la limite de parcelle (conformément aux recommandations du PLUi).

Clôture de type 3

- ✓ En cas de haie existante sur la limite de parcelle, celle-ci devra être conservée ;
- ✓ La clôture prendra la forme d'un grillage en treillis soudé sur poteaux métallique à maille rectangulaire d'une hauteur de 1,5m à 2m et de couleur grise ou brune (exemple : gris clair RAL 7035, gris anthracite RAL 7016), sans muret porteur ;
- ✓ Celle-ci s'implantera d'un seul côté de la haie en cas de clôture mitoyenne (donc sur l'une ou l'autre parcelle).

4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :

- ✓ Les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant un éclairage public doivent prévoir des luminaires économes et performants en termes de limitation des nuisances lumineuses pour les habitants et la faune tout en maintenant un sentiment de sécurité suffisant.
- ✓ L'éclairage extérieur nocturne permanent est interdit, sauf en cas de nécessité technique justifiée.
- ✓ Les projecteurs dirigés vers le ciel sont interdits.

4.3 Enseignes

- ✓ Les enseignes seront intégrées au corps principal du bâtiment.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées :

- ✓ Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.
- ✓ Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.
- ✓ Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol en privilégiant des dispositifs tels que dalles alvéolées, revêtements drainants...

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- ✓ Les espaces libres, d'une manière générale, et les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés en particulier, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.
- ✓ 10% au moins de la superficie de de l'opération devra être traités en espaces végétalisés ou en surface perméable.
- ✓ Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle à prévoir pour les dépôts, aires de stockage, etc...).
- ✓ Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes repérés ou non sur le règlement graphique.
- ✓ Des dispositions particulières s'appliquent pour la végétation identifiée sur le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).
- ✓ Toutes les surfaces, n'ayant pas un usage précis et bien identifié lors du permis de construire (emprise des bâtiments à usage d'activités, circulation, stockage, stationnement etc.), devront être réalisées en espaces verts, au minimum engazonnées. Pour l'entretien de ces espaces, on privilégiera un mode de gestion de type « prairie » (cf. Cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères).
- ✓ Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales favorables à la biodiversité (cf. Cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères ci-joint) qui sont également des espèces dont le pouvoir allergisant des pollens est limité.
- ✓ En outre, le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères ci-joint)

ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

Haies à conserver

- ✓ Les haies à conserver identifiées sur le plan de composition doivent être préservées, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
- ✓ En-dehors de leur entretien ou de leur exploitation normale, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis à Déclaration préalable.
- ✓ La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale (voir liste des espèces et modalités de compensation indiquées dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères) en linéaire ou surface équivalent.
- ✓ Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres présents dans les haies ou de l'alignement d'arbres.

Arbres à protéger

- ✓ Les arbres protégés identifiés au plan de composition doivent être préservés.
- ✓ Leur suppression n'est possible que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
- ✓ Les constructions et clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité des arbres remarquables.

ARTICLE 6. STATIONNEMENT

Les stationnements et leur implantation devront être conformes au règlement du PLUi en vigueur à la date d'approbation du présent lotissement.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

- ✓ Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.
- ✓ La voirie prévue pour l'opération, desservira l'ensemble des lots qui auront chacun un accès direct sur cette dernière. La voirie et les accès des lots seront réalisés par l'Aménageur.

7.1.2. Accès

- ✓ Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- ✓ Les accès aux lots sont indiqués à titre indicatif au plan de composition.
- ✓ Un seul accès sera autorisé par parcelle.
- ✓ Toutefois, plusieurs accès à une même parcelle pourront être autorisés en cas de nécessité pour les lots n°12 et 17. Ces derniers devront faire l'objet d'une demande d'autorisation lors du dépôt de permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- ✓ Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- ✓ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

L'ensemble des réseaux d'eau potable, d'assainissement d'eaux usées, d'électricité, de téléphone sera réalisé conformément au Programme des travaux, dans l'emprise de la voirie.

8.1.1. Eau potable

- ✓ Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité

- ✓ Le raccordement au réseau électrique est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui nécessitent une alimentation en électricité.

8.1.3. Assainissement

Assainissement des Eaux Usées domestiques :

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- ✓ L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux, ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

Assainissement des eaux usées non domestiques

- ✓ Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, ou à une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Assainissement des eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration,).

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, le débit de fuite maximale autorisé dans le réseau public d'assainissement pluvial est de 3 l/s, conformément aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne.

La réutilisation des eaux pluviales reste possible en vue de favoriser la réduction des besoins en eau potable. La réutilisation de l'eau pluviale doit s'effectuer dans le respect des règles de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

- ✓ Pour les lots n°13 et 17, la gestion des eaux pluviales sur la parcelle est obligatoire. La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue, mare ou bassin d'infiltration enherbés,). Les bassins seront aménagés en pente douce de façon à ne pas être clôturés et seront enherbés. Les bâches sont interdites. Pour ces lots, il s'agit d'une gestion à la parcelle pour une pluie trentennale.

Pièce complémentaire du 16/04/2023,
transmise par mail - C'est la version du 28/04/2022
qui est jointe ci-jointe.

AGGLO BOCAGE BRESSUIRAIS



Zone d'activités économiques de la
Foresterie

PERMIS D'AMÉNAGER

PA 11 : CAHIER DES RECOMMANDATIONS
ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

OUEST AM'

novembre 2022



R E N N E S
PARC D'ACTIVITÉS D'AIGNÉ
1, RUE DES CORMIERS - BP 95101
35651 LE RHEU CEDEX
TEL : 02 99 14 55 70
FAX : 02 99 14 55 67
RENNES@OUESTAM.FR

N A N T E S
LE SILLON DE BRETAGNE
8, AVENUE DES THÉBAUDIÈRES
44800 SAINT-HÉBLAIN
TEL : 02 40 94 92 40
FAX : 02 40 63 03 93
RENNES@OUESTAM.FR

