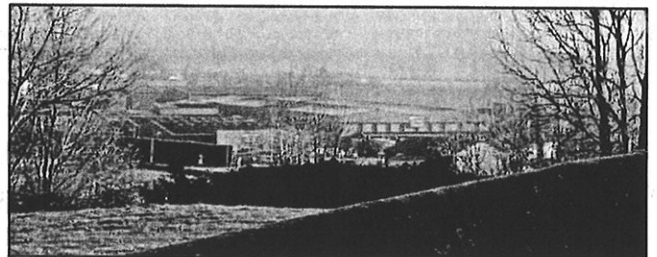
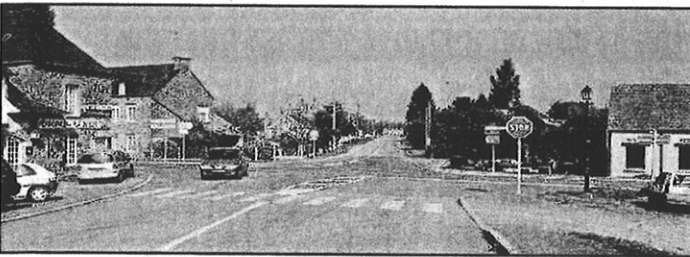
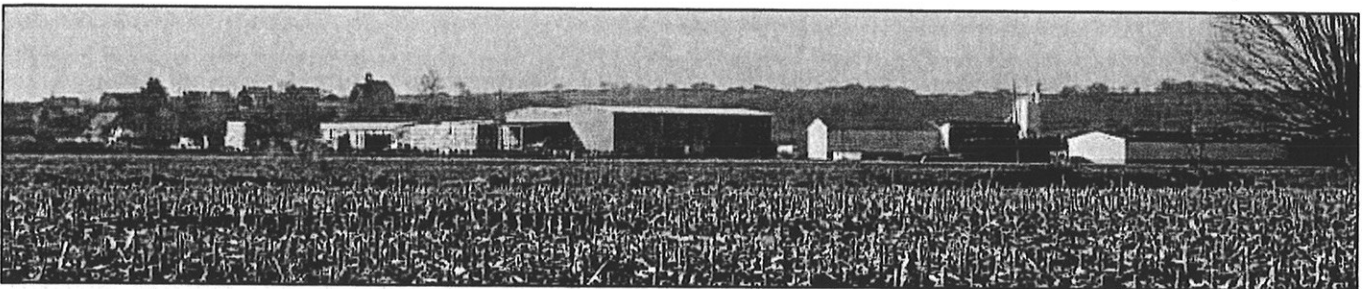




# PARC D'ACTIVITÉS « LE POINT DU JOUR »

## PERMIS D'AMÉNAGER

## PA 10 - RÈGLEMENT



**SAINT GEORGES DE GRÉHAIGNE**

**MAITRISE D'OUVRAGE :**

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE  
LA BAIE DU MONT SAINT MICHEL**

**MAITRISE D'ŒUVRE :**



**Atelier Découverte  
Cabinet d'urbanisme et  
d'architecture  
42 rue des Antilles  
35400 Saint Malo**

**MARS 2013**

## **CHAPITRE I**

### **CLAUSES & CONDITIONS GENERALES**

#### **- Objet du règlement -**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement du parc d'activités LE POINT DU JOUR sur la commune de SAINT-GEORGES DE GREHAIGNE.

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

-Remise à l'acquéreur- Une copie du présent règlement sera remise à l'acquéreur, avant la signature de l'acte authentique.

## **CHAPITRE II**

### **ARTICLE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou interdits**

Seules seront autorisées :

- les constructions destinées à des activités économiques: industrielles, artisanales, commerciales et de services.
- Les installations et équipements rattachés ou non au bâtiment principal (tours de séchage, râteliers, cheminées, préaux, cuves, claustras, .....)
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas.

Sont notamment interdits :

- Les logements détachés du bâtiment d'activité

### **ARTICLE 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a des conditions spéciales -**

Les loges de gardiennage à condition que celles-ci soient intégrées au bâtiment d'activité et que leur surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE 3 – Desserte par les voies -**

La desserte du lotissement est assurée par les voies et places à créer dans le cadre du présent lotissement.

#### **Accès aux lots**

Les acquéreurs devront limiter leur accès aux voies et places du lotissement suivant le principe d'emplacements aménagés à cet effet par le lotisseur et figurant au plan de composition.

### **ARTICLE 4 – Desserte en eau / Assainissement (EU et EP) / Téléphone / Réseau numérique /Electricité–**

La Communauté de Communes de la Baie du Mont Saint-Michel exécutera tous les réseaux publics de distribution Adduction d'Eau Potable (AEP), d'Eaux Usées (EU), d'Eaux Pluviales (EP), d'Electricité Basse Tension (BT), de génie civil téléphone et réseau de communication numérique, ainsi que les branchements en attente..

Les futurs acquéreurs devront raccorder leurs constructions sur ces branchements. Ils feront leur affaire de tout contrat, abonnement ou demande d'installation de compteur, disjoncteur et/ou de câblage auprès des services ou des concessionnaires concernés.

#### **4-1 – Dispositions générales des réseaux de distribution publics**

##### **a) – Electricité BT :**

Dans le cas où les besoins en puissance électrique nécessiteraient une modification des réseaux existants, l'acquéreur aura à sa charge les frais d'étude et travaux nécessaires à l'alimentation de son lot.

##### **b) – Assainissement EU et EP :**

L'assainissement est de type séparatif EU et EP. Lors du raccordement de la construction aux branchements EU et EP, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier, avant la fermeture de la tranchée, la conformité du raccordement (regard, pente, etc....) par La Communauté de Communes ou le concessionnaire.

En tout état de cause, les acquéreurs sont soumis au règlement d'assainissement de la commune

La Communauté de Communes met en place un dispositif de gestion des eaux pluviales par la réalisation de noues et bassins d'orage. Dans ce cadre, il est à la charge de chaque entreprise de veiller au contrôle qualitatif des rejets au niveau du point de connexion avec le branchement. L'acquéreur sera tenu de mettre en place un dispositif de prétraitement des eaux conformément aux règles sanitaires en vigueur (séparateur, déshuileur, débourbeur)

Un principe de surveillance et de contrôle annuel de bon fonctionnement des équipements sera mis en place.

Tout aménagement réalisé sur le lot, ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Le niveau naturel du sol des propriétés pourra être modifié de façon à permettre un bon écoulement des eaux. En tout état de cause ces mouvements ne pourront avoir pour effets, soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'aurait du prendre cette direction.

c) – Eau Potable AEP :

Dans le cas où les besoins en débit nécessiteraient une modification des réseaux existants, l'acquéreur aura à sa charge les frais d'étude et travaux nécessaires.

d) – Téléphone :

La Communauté de Communes mettra en place un réseau de conduites multitubulaires qui permettra l'établissement d'un réseau de télécommunication.

e) – Réseau de communication numérique:

La Communauté de Communes mettra en place un réseau de conduites multitubulaires qui permettra à terme lorsque la commune sera desservie, l'établissement d'un réseau de communication numérique.

#### 4-2 – Les branchements.

Les Liaisons **A** (1) et **B** (2) seront obligatoirement en souterrain

❖ les liaisons A seront réalisées par l'aménageur :

- EU et EP
- BT : amené du câble et du coffret en limite de propriété ;
- AEP : amené de l'alimentation en citerneau sur le lot ;
- France Télécom : amené de 2 diamètres 42/45 en citerneau sur le lot.
- réseau de communication numérique : amené d'un fourreau en attente

❖ Les liaisons B seront réalisées par l'acquéreur à partir de :

- La boîte de branchement EU
- La boîte de branchement EP
- Le coffret de branchement électrique
- Le regard AEP
- Les fourreaux en citerneau de télécommunication

(1)- Liaison **A** : liaison entre le réseau de distribution public et la limite séparative du terrain de l'acquéreur (sur le domaine public)

(2)- Liaison **B** : liaison entre la limite séparative du terrain et le bâtiment (sur le domaine privé)

#### **ARTICLE 5 – Surfaces et formes des terrains –**

La surface et la forme des ilots figurant au plan de composition seront conformes au projet.

La forme et la surface des 16 lots figurent à titre indicatif la limite entre lots pouvant évoluer suivant la demande

Les lots seront au nombre maximum de 20

#### **ARTICLE 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies -**

Les constructions s'implanteront à l'intérieur des zones constructibles, définies au plan de composition.

En outre les constructions s'implanteront de préférence à l'alignement de l'espace public des voiries et des cours réalisées dans le cadre du présent lotissement ou en retrait de 5 mètres par rapport à celui-ci.

#### **ARTICLE 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives -**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles, définies au plan de composition, celles-ci pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci, dans ce cas la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5.00 m.

Cette règle s'applique aussi aux éléments techniques tels que les tours de séchage, râteliers, préau, ....., indépendants ou rattachés au bâtiment principal.

Dans le cas de la construction d'un bâtiment en limite séparative jouxtant une construction existante sur un lot voisin, il est imposé la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

#### **ARTICLE 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5,00m

### **ARTICLE 9 –Emprise au sol -**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **80%** de la surface du lot.

Cet article ne s'applique pas aux équipements liés aux réseaux de services publics.

### **ARTICLE 10 –Hauteur des constructions -**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **15 m**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liés aux activités tels que les cheminées, extracteurs, etc....
- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

### **ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions - Clôtures –**

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

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.

D'une manière générale, il est rappelé que l'architecture des constructions doit s'inspirer des hangars agricoles des polders de la baie du Mont-Saint-Michel

#### ***A- Volumétrie :***

Les bâtiments seront composés :

- d'un seul volume si leurs amplitudes restent modestes à l'échelle des hangars traditionnels du marais
- de plusieurs volumes judicieusement assemblés et composés de bâtiments principaux et secondaires. Les volumes secondaires seront plus bas que les volumes principaux et seront implantés soit en appentis, soit dans la continuité des volumes principaux soit perpendiculaires à ceux-ci

Pour les constructions importantes, l'édification de volumes différents sera recherchée pour limiter l'effet de masse, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.

La composition sera projetée de manière à ce que les volumes bas viennent épauler les volumes hauts.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.



Les volumes principaux auront un plan nettement rectangulaire avec un rapport minimum de 1,4 entre la largeur du pignon et la longueur de la façade. ( $L > l \times 1,4$ ). Par ailleurs, la largeur des pignons ne pourra excéder 15m. Si le bâtiment nécessite une plus grande largeur, ce sera sous forme de bâtiments accolés.

Les volumes ne pourront avoir un linéaire d'un seul tenant supérieur à 35m. Au-delà de cette mesure, ils présenteront soit des ruptures de toiture soit des décrochés de façades.

### **B- Toitures :**

Les bâtiments seront couverts par des toitures à deux pans symétriques avec faitage parallèle à la façade la plus longue du rectangle.

Les couvertures seront constituées :

- soit en ardoise
- soit par panneaux bac acier avec profil rappelant les couvertures en zinc. La finition sera d'aspect mat et de teintes RAL 7004 ou 7016

Les pentes des toitures seront égales ou supérieures à :

- 25° sur les couvertures à 2 pans ainsi que sur les bâtiments en appentis pour les couvertures bac acier
- 30° sur les couvertures à 2 pans ainsi que sur les bâtiments en appentis pour les couvertures ardoise

Les toitures terrasses seront interdites sauf:

- pour les petits volumes de jonction entre deux volumes principaux
- pour les bâtiments annexes
- pour les bâtiments secondaires
- pour des volumes plus importants sous réserves qu'elles soient dissimulées au regard depuis les espaces extérieurs par des volumes à couvertures traditionnelles.

Les capteurs solaires sur toitures sont autorisés avec une préférence sur les volumes secondaires. Ils feront partie intégrante de la composition architecturale du bâtiment et seront encastrés dans la couverture et présenter un plan uniforme.

Ces panneaux devront obligatoirement présenter un aspect mat

Les gouttières et descentes de gouttière en PVC sont interdites.

### **C- Matériaux :**

Les constructions doivent présenter une unité architecturale sur toutes les façades et ceci se traduira aussi dans le choix harmonieux des matériaux.

Les matériaux de façade seront principalement constitués par du bardage posé verticalement, et de préférence :

- en bois de type châtaignier naturel grandes lames
- en pin huilé avec traitement de type Prolin

Le bardage métallique est autorisé. Ce bardage métallique des façades aura une peinture d'aspect mat pour une bonne intégration dans le paysage. La teinte sera choisie parmi les références RAL suivantes : 7000 - 7004 - 7005 – 7006 – 7015 - 7030 – 7036.

Les teintes des menuiseries seront choisies dans les mêmes teintes RAL ci-dessus.

Les maçonneries sont autorisées :

- pour les soubassements des bâtiments avec une hauteur maximum vue de 60cm
- les quais techniques
- les façades des petits volumes, dans la mesure où, ces maçonneries enduites sont des remplissages qui s'insèrent dans une structure bois apparente et verticale.

La teinte de l'enduit sera grise rappelant la terre du polder.

#### ***D- Clôtures :***

Il n'est obligatoire de se clore, toutefois dans le cas de clôtures, le pétitionnaire devra se conformer aux règles suivantes :

En bordure des espaces publics, ainsi que sur les limites séparatives :

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80m.

Elles seront constituées de treillis soudés sur des montants en T et de teinte RAL 7015 (gris anthracite). Ces treillis pourront être posés sur des murets de 20 à 30cm enduits et non peints. Ces clôtures pourront être doublées par une haie.

Les éventuels portails seront en bois ou métal en structure ajourée. Leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Les portails bois auront le même aspect de finition que le bardage du bâtiment, les portails en métal auront la teinte identique aux grilles (RAL 7015).

En masque des aires de stockage :

Les clôtures, mises en œuvre pour occulter les aires de stockage à l'intérieur du lot ou sur les limites seront constituées :

- soit par des treillis soudés sur des montants en T d'une hauteur de 1,80m maximum et de teinte RAL 7015 (gris anthracite) doublés de haies, composées à 100% d'essences à feuillage persistant et d'essences variées suivant la liste figurant au cahier des recommandations architecturales et paysagères. Les treillis soudés pourront être posés sur des murets de 20 à 30cm enduits et non peints, le tout ne dépassant pas les 1m80.
- soit par des palissades bois à lames verticales d'une hauteur de 1,80m maximum, en bois de type châtaignier naturel grandes lames ou en pin huilé avec traitement de type Prolin. Si le bâtiment est en bois, les palissades devront être composées du même matériau. Le linéaire de palissade bois sera au maximum d'un tiers de la longueur de la limite sur laquelle elle est implantée.



Les aires de stockage sont interdites en bordure de la RD 797 pour les parties de terrain situées entre la limite de propriété bordant la RD 797 et la ligne correspondant à la façade de la construction et de son prolongement.

### ***E- Enseignes et publicités :***

Les caractéristiques des enseignes et publicités devront figurer au dossier de permis de construire et par voie de conséquence à l'avis de permis de construire.

Les acquéreurs devront se conformer au code de l'environnement.

Les enseignes et publicités seront constituées par lettrages ou logos peints sur surface plane ou en léger relief. Les lettrages seront de teinte claire sur fond de ton foncé avec ou sans retro-éclairage (Les enseignes lumineuses sont interdites).

Ces enseignes se traduiront sous forme de panneaux appliqués sur les façades ou pignons des constructions ou en applique en potence ou drapeaux. L'entreprise devra choisir deux espaces au maximum sur l'ensemble de son terrain.

En outre, ils devront prendre en compte les dispositions particulières suivantes :

- les enseignes ou publicités implantées dans l'enveloppe des bâtiments projetés, ne pourront dépasser l'égout du toit ou la rive des pignons et, seront limitées à 2 par bâtiment.
- leur surface ne pourra excéder 6m<sup>2</sup> et 10% de la surface totale de la façade sur laquelle elle s'applique.
- les enseignes ou publicités sur toit ou dépassant les égouts de toit, sont interdits.
- les enseignes ou publicités sur clôtures sont interdites. Cette disposition ne concerne pas la mention de la raison sociale sur la partie muret réalisé par le lotisseur en entrée de chaque lot.
- Les enseignes ou publicités indépendantes de la construction sont autorisées sous forme de totems la hauteur maximale est limitée à 5m.
- Le mobilier devra être de teinte RAL 7015.

### **ARTICLE 12 - Stationnement -**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins induits par les constructions ou installations ainsi que par leur fréquentation devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris)

Le nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé :
  - Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite ou une place de stationnement pour 2 employés en prenant la norme la plus favorable au stationnement.
- Pour les constructions à usage commercial il est exigé :
  - Une place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, totale (vente + réserve) pour les surfaces de moins de 500m<sup>2</sup>
  - Une place de stationnement pour 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, totale (vente + réserve) pour les surfaces de plus de 500m<sup>2</sup>
- Pour les autres commerces :  
Le stationnement sera calculé en fonction de la capacité d'accueil
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics, il est exigé :
  - Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite .En fonction de la densité d'occupation des normes supérieurs pourront être exigés
- Pour les constructions à usage d'hôtel et restaurants il est exigé :
  - Une place de stationnement pour 2 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

### **ARTICLE 13 – Espaces libres et Plantations -**

A l'intérieur de leurs lots, les acquéreurs devront obligatoirement réaliser des espaces verts.

La surface minimale de ces espaces verts sera de **10%** minimum de la surface globale du lot.

En outre, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de **300m<sup>2</sup>** de la surface du lot non bâti (construction+parking)

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les haies vives devront être constituées par des essences de la région et régulièrement taillées et entretenues.

Les plantations en haie de thuyas ou autres résineux sont proscrites.

Les constructeurs devront s'inspirer de la liste variétale figurant sur le cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Lorsqu'une zone de stockage est créée, l'acquéreur devra réaliser une haie vive composée à 100% d'essences à feuillage persistant et variée d'un minimum de 5 espèces plantées par linéaire de 3 à 5 végétaux identiques successifs pour réaliser une protection visuelle depuis l'espace public et les autres lots.

#### **ARTICLE 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol –**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à chaque futur lot est fixé à **1**

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de **34200 m<sup>2</sup>**.

