

**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
PAYS DE DOL DE BRETAGNE  
ET DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL**

**PARC D'ACTIVITES LES VIGNES CHASLES**

**PERMIS D'AMENAGER**

**PA10 REGLEMENT**

**MAITRE D'OUVRAGE :**



**COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE DOL DE BRETAGNE  
ET DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL**

**3, BOULEVARD VICTOR PLANSON - B.P. 36  
35120 DOL DE BRETAGNE**

**Tél. : 02.99.80.90.57.**

**E-mail : [info@cc-paysdoldebretagne.fr](mailto:info@cc-paysdoldebretagne.fr)**

**Web : [www.cc-paysdoldebretagne.fr](http://www.cc-paysdoldebretagne.fr)**

**Dressé le : 15 JUILLET 2011**

**Modifié le : 11 JUILLET 2013**

**Modifié le : 27 OCTOBRE 2016**

*En application de la délibération n° ...  
du Conseil Communautaire 27 octobre 2016*

## Sommaire

<b>CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE - 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE - 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE - 3. ACCES ET VOIRIES</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE - 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE - 9. EMPRISE AU SOL</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE - 10. HAUTEUR</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE - 11. ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE - 12. STATIONNEMENT</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE - 14. SURFACE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>15</b>

## CHAMP D'APPLICATION

**Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du Parc d'Activités Les Vignes Chasles.**

L'ensemble des surfaces cessibles est situé sur la commune de Roz-Landrieux

Le concepteur ainsi que les services administratifs qui ont participé à la création de ce lotissement souhaitent que ce règlement n'apparaisse pas comme une série de contraintes mais comme un ensemble de dispositions de nature à assurer un meilleur cadre de vie et une image valorisante du Parc d'Activités Les Vignes Chasles.

Ce règlement a pour objet de fixer les règles de servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement à **usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales, et de services.**

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

## CHAPITRE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le lotissement est destiné à l'usage d'activités artisanales, industrielles et commerciales et de services

### Article - 1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non liées aux activités répondant à la vocation du Parc d'Activités Les Vignes Chasles, sauf celles citées à l'article 2.

Sont notamment interdits :

1. Les opérations groupées à autre usage qu'activités.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles décrites à l'article 2.
3. Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes et camping-cars.
4. L'implantation de bâtiments d'exploitation agricole.
5. Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
6. L'ouverture de carrière et de gravière.
7. Les parcs d'attractions.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les activités culturelles.
10. Les aires de jeu et de sports ouvertes au public.
11. Les étangs et plans d'eau.
12. Les postes d'enrobage et les centrales à béton.
13. Les bâtiments d'activités classées « Seveso ».
14. Les affouillements et exhaussements de sol, quelque soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou de régulation des eaux pluviales.

### Article - 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services construits dans le lotissement à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que les activités proprement dites. La surface professionnelle devra être supérieure au double de la surface d'habitation avec un maximum de 130 m<sup>2</sup> de la Surface de Plancher (*ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, applicable à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme*).
2. Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations ou aménagements autorisés dans le parc d'activités ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales et la sécurité incendie (*soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme*).
4. En cas de vente(s), revente(s) et/ou location(s) des parcelles, lots et ilots par les propriétaires fonciers et immobiliers, ces derniers devront obligatoirement transmettre une information écrite à la Communauté de Communes, gestionnaire du Parc d'Activités Les Vignes Chasles sur la nature des activités envisagées.

## CHAPITRE 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article - 3. Accès et voiries

Les accès aux lots devront se faire uniquement sur les voies nouvelles créées dans le cadre des opérations d'aménagement du parc d'activités Les Vignes Chasles.

Les parcelles devront être reliées à la voie interne du parc d'activités dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (*courbes, pentes, débouchés, etc.*) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès aux lots ou aux ilots sont recommandés au plan de composition (*PA4*) et au plan des hypothèses d'implantation (*PA9*).

### Article - 4. Desserte par les réseaux

Les lignes de distribution de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en **souterrain**. Les éléments techniques, postes et coffrets, doivent être intégrés dans le bâti ou, pour les coffrets, dans les clôtures et les haies.

#### 1. Eau Potable

Le réseau d'alimentation de l'eau potable sera établi suivant les indications des plans annexés au permis d'aménager. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable après accord du service gestionnaire.

#### 2. Assainissement

##### • **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées sont évacuées par le réseau d'eaux usées défini par le plan de V.R.D. et le programme des travaux, objets du permis d'aménager. Tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluants ou non, doit être subordonné à l'avis des services techniques intéressés.

Lorsque l'ilot ou le lot est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement par dispositifs individuels appropriés (*pompe de relevage*) sera imposé.

Aucun produit toxique ne sera admis dans les réseaux. L'évacuation des eaux usées et les effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est formellement interdite.

##### • **Eaux pluviales**

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

Tous les rejets dans les réseaux publics devront être traités par un système de déshuileur – débourbeur.

Tous les systèmes implantés devront être vidangés régulièrement (*1 fois par an*).

Lorsque l'ilot ou le lot est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement par dispositifs individuels appropriés (*pompe de relevage*) sera imposé.

### 3. Desserte en électricité

L'acquéreur aura à sa charge les frais de raccordement en souterrain de ses constructions sur les réseaux publics de distribution M.T. ou B.T., notamment la fourniture et la pose de boîtes de dérivation de câbles de branchement et si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien de poste de livraison à édifier en bordure des voies de desserte pour son propre compte. Il ne pourra se raccorder aux réseaux sans l'accord du Service Gestionnaire et aura également à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées et trottoirs.

### 4. Téléphone et autres réseaux

Les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Haut Débit : des fourreaux d'attente en vue d'accueillir la fibre optique ont été installés pour chaque lot pendant les travaux de viabilisation.

## Article - 5. Caractéristiques des terrains

### 1. Caractéristiques générales

Les terrains forment des « îlots ». Certains sont subdivisibles et pourront être découpés à la demande des acquéreurs dans les conditions suivantes :

- L'îlot n°1 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 6400 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°2 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 3500 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°3 pourra être subdivisé en **3 lots** ; avec une surface minimum de 1200 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°4 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 1000 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°5 est indivisible.
- L'îlot n°6 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 1000 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°7 est indivisible.
- L'îlot n°8 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 2000 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°9 est indivisible.
- L'îlot n°10 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 2500 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°11 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 3500 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°12 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 3500 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°13 pourra être subdivisé en **3 lots** ; avec une surface minimum de 2500 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°14 pourra être subdivisé en **3 lots** ; avec une surface minimum de 900 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°15 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 2500 m<sup>2</sup> par lot.
- L'îlot n°16 pourra être subdivisé en **2 lots** ; avec une surface minimum de 2000 m<sup>2</sup> par lot.

Les **lots** ne devront en aucun cas être enclavés par rapport aux réseaux et aux voiries de desserte.

Rappel : les accès devront être conformes à l'article 3 du présent règlement.

## 2. Superficie

La superficie des îlots notée sur le plan de composition est indicative et sera reprécisée après bornage par un géomètre.

<b>Ilot</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>1</b>	<b>17 488,00</b>
<b>2</b>	<b>8 934,00</b>
<b>3</b>	<b>6 584,00</b>
<b>4</b>	<b>2246,00</b>
<b>5</b>	<b>1011,00</b>
<b>6</b>	<b>2217,00</b>
<b>7</b>	<b>1033,00</b>
<b>8</b>	<b>6 656,00</b>
<b>9</b>	<b>3 262,00</b>
<b>10</b>	<b>5 639,00</b>
<b>11</b>	<b>10 181,00</b>
<b>12</b>	<b>9 454,00</b>
<b>13</b>	<b>8 816,00</b>
<b>14</b>	<b>5 956,00</b>
<b>15</b>	<b>5 694,00</b>
<b>16</b>	<b>5 974,00</b>
<b>Total</b>	<b>101 145,00</b>

Les espaces publics communs à l'ensemble du lotissement (*voirie et zones plantées*) sont précisés sur le plan de composition.

## **Article - 6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.**

### **1. Voiries et emprises publiques**

Le nu des façades des constructions pourra être édifié en tenant compte des différentes règles d'implantation précisées sur les plans PA4 et PA9.

### **2. Réseaux divers**

Les équipements techniques d'infrastructure (*ex : poste de transformation EDF*) peuvent être implantés différemment sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (*visibilité, etc.*).

Les équipements techniques de superstructure (*eau, assainissement, etc.*) pourront être implantés différemment suivant leur nature.

### **3. Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Tout projet de constructions nouvelles, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation ».

## **Article - 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent être implantées obligatoirement hors des zones non constructibles inscrites au plan de composition PA4.
2. Le sens de faitage est imposé.
3. Implantation du corps du bâtiment principal : le plan PA4 précise pour chaque ilot les règles à respecter pour l'implantation du corps du bâtiment principal.  
Soit, au choix :
  - *Pignon recommandé en limite privative sur voie interne.*
  - *Façade recommandée en limite privative sur voie interne.*
  - *Pignon et façade recommandés en limite privative sur voie interne.*
4. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative du lot ou de l'ilot, 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 mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à **5 m**.
5. Les constructions doivent être implantées soit à **5 m**. au moins des limites séparatives du lot ou de l'ilot **soit** en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (*murs coupe feu, etc.*).
6. Les extensions devront être réalisées dans le prolongement de l'activité initiale et implantées, soit à **5 m**. au moins des limites séparatives du lot ou de l'ilot **soit** en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu ...).
7. Les équipements techniques d'infrastructure hors sol (*poste de transformation EDF, assainissement, eau potable, etc.*) devront être implantés soit en limite privative (*sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route*), soit en recul de **5 m**. par rapport à la limite de propriété.



---

## **Article - 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

---

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- *l'entretien facile du sol et des constructions,*
- *le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.*

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

---

## **Article - 9. Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder **50 %** exprimés en pourcentage de la surface du terrain.

---

## **Article - 10. Hauteur**

---

Rappel : la hauteur des constructions est mesurée à partir du TN moyen indiqué sur le plan PA4.

- **Prescriptions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions de bâtiments principaux, définis à l'article 11, ne peut excéder 12 mètres.
2. La hauteur maximale des constructions de bâtiments secondaires, définis à l'article 11, ne peut excéder 11 mètres.
3. Les ouvrages techniques indispensables tels que les cheminées, ou autres superstructures, ne devront pas dépasser 12 m.

- **Prescription particulière :**

4. Lorsque la nature de l'activité l'exige ou lorsque des besoins spécifiques à la production sont avérés, la hauteur maximale du bâtiment principal, défini à l'article 11, pourra être autorisée jusqu'à 15 mètres, comptés du sol naturel au faitage, sous réserve que les dites constructions s'intègrent avec l'environnement et restent en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cas : la hauteur maximale des constructions de bâtiments secondaires associés pourra être autorisée jusqu'à 12 mètres maximum, comptés du sol naturel au faitage.

## Article - 11. Aspects extérieurs et aménagement des abords

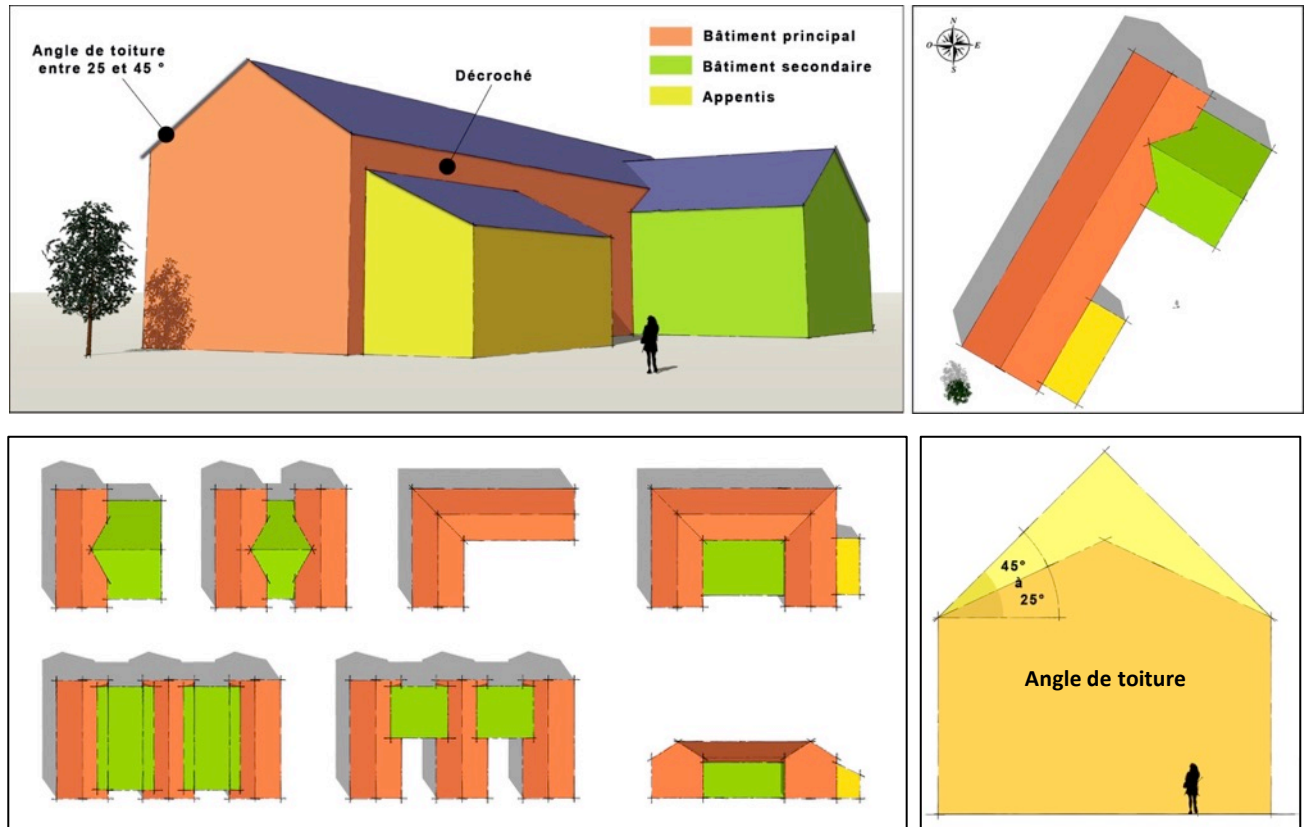
Tous les permis de construire seront soumis au VISA de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Région Bretagne, le Parc d'Activités étant implanté en périmètre de protection des monuments historiques.

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1. Aspect architectural

#### • Volumétrie

##### Schéma de principe d'organisation des volumes



##### Corps du bâtiment principal :

**Largeur maximum :** 11 ou 21 mètres.

**Hauteur maximum :** 12 ou 15 mètres (suivant article 10).

**Angle de toiture :**

- entre 25° et 45° pour les constructions de 12 mètres de haut.
- entre 25 et 35° pour les constructions dont la hauteur autorisée est comprise entre 12 et 15 mètres.

##### Corps du bâtiment secondaire :

**Hauteur maximum :** 11 ou 12 mètres (suivant article 10).

**Largeur :** non imposée.

*Volume simple et unique, collé en façade du bâtiment principal.*

*Toiture terrasse autorisée.*

##### Les appentis :

**Hauteur maximum :** inférieure à l'égout du toit du corps du bâtiment principal, avec décroché de toit obligatoire.

**Angle de toiture :** entre 25° et 45°.

Volume simple et unique, collé en façade du bâtiment principal.

La volumétrie des constructions sera sobre. Les proportions seront étudiées de façon à ce que l'aspect général soit harmonieux.

Les volumes seront implantés en fonction de la topographie et du TN Moyen imposé au plan de composition PA4 ; ils devront tirer parti de la pente naturelle du terrain et favoriser l'intégration dans le site.

Pour les entreprises dont les espaces doivent être différenciés suivant les activités (*accueil, ateliers, stockage*), les volumes seront implantés en cohérence les uns par rapport aux autres.

- **Prescription particulière :**

Lorsque la nature de l'activité l'exige ou lorsque des besoins spécifiques à la production sont avérés, la largeur maximale des pignons des bâtiments principaux pourra être autorisée jusqu'à 21 mètres, sous réserve que les dites constructions s'intègrent avec l'environnement et restent en harmonie avec les constructions voisines. Dans ce cas :

- *Pour les lots numérotés 1b, 2 et 3 au plan PA9, ces bâtiments de plus grandes volumétries seront implantés perpendiculairement à la RD 8 (rue des Masses), depuis laquelle une première frange du parc d'activités est bien visible et marque l'entrée du bourg.*
- *L'angle de la toiture, obligatoirement à double pente, sera compris entre 25 et 35°.*
- *Les bâtiments secondaires seront engagés perpendiculairement au bâtiment principal et devront présenter des décrochements de toiture, ou de faitage.*

- **Traitement des façades**

Toutes les façades viseront à unifier l'expression architecturale de l'ensemble et à introduire un élément à échelle humaine.

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée et instamment réalisée en matériaux de qualité, d'aspect satisfaisant et entretenus régulièrement.

Les percements, s'ils existent pourront être traités :

- *Soit par un ordonnancement régulier si les percements sont nombreux ; dans ce cas leur format sera de préférence horizontal, renforçant la volumétrie générale.*
- *Soit en créant une faille horizontale ou verticale dans le volume.*

- **Toitures**

Pour le corps du bâtiment principal et les appentis l'angle de toiture doit être compris entre 25° et 45°, à l'exception des bâtiments principaux dont la largeur du pignon est supérieure à 12 mètres et où l'angle de toiture sera compris entre 25 et 35°, conformément aux prescriptions particulières ci-dessus.

Pour les bâtiments secondaires avec toiture terrasse, les éléments techniques devront être localisés près des acrotères, sauf impossibilité particulière.

- **Matériaux**

- *Parement et ouvertures : aspect sombre et vertical. Sauf si la structure du bâtiment est apparente. Dans ce cas, les éléments de remplissage derrière la structure du bâtiment pourront recevoir des dispositions différentes mais resteront de teinte sombre.*
- *Tôle galva interdite*
- *Menuiseries : peintes de teinte sombre*

*Vert : RAL 6005 à 6028 / Bleu : RAL 5009 / Rouge : RAL 3004 à 3007 / Gris : RAL 7005 à 7011*

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils doivent également être en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes.

Les menuiseries seront en aluminium métal ou bois peintes, de teinte sombre.

- **Détails**

Les grilles de ventilation, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à la construction.

Les portes d'accès (*livraison, issue de secours*) seront traitées avec le même matériau et la même teinte utilisés en façade de façon à les « fondre » dans l'ensemble.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité devront être installés à l'intérieur des constructions.

- **Signalétique et enseignes**

Les **pré-enseignes** seront interdites en partie privative du lotissement.

Les seules **enseignes** autorisées dans le lotissement seront limitées à **deux (2)** par acquéreur :

- **une** à l'entrée, par un marquage en applique sur le muret d'entrée ou en applique devant les plantations entre 0 et 5 m. en retrait de la limite privative.
- **une** sur la façade ou le pignon principal du bâtiment.

**La position et la taille de chaque enseigne devront être clairement notées sur les plans de permis de construire.**

Les enseignes clignotantes et les néons colorés sont interdits. On préférera les enseignes éclairées par des spots intégrés à la façade.

Les enseignes seront exclusivement constituées :

- de *bandeaux peints ayant une dimension maximum de 3 m de haut pour une longueur limitée au 2/3 de celle de la façade ou pignon d'accrochage. Ces bandeaux sont soit peints directement sur la façade, soit d'une épaisseur maximum de 15 cm plaqués sur la façade.*

Ils ne débordent pas par rapport au point le plus haut de la façade ou celui du pignon du bâtiment, y compris l'acrotère.

- de *lettres indépendantes dont la hauteur maximum est limitée à 3 m Les lettres ne débordent pas par rapport au point le plus haut de la façade ou celui du pignon du bâtiment, y compris l'acrotère. L'épaisseur des lettres est limitée à 0.50 m.*
- de *logos, d'une dimension limitée à 3 m par 3 m, sans débord des façades, qui devront obligatoirement être accrochés sur la façade principale. Les caissons monolithes sont interdits ainsi que la surlignage des bâtiments par des néons ou tubes luminescents.*

L'accrochage sur la clôture ou le portail de quelque élément que ce soit (*signalétique, publicité, etc.*) est interdit.

## 2. **Clôtures**

Les clôtures sont à la charge des acquéreurs ; elles sont obligatoires si l'entreprise détient des produits dangereux pour la santé et la sécurité humaine.

Les clôtures seront constituées par des **panneaux rigides rectangulaires de 2 m de haut maximum**. Les poteaux qui les maintiennent seront métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage. La teinte des clôtures sera de préférence verte RAL 6005.

Les clôtures végétales, tant en limite d'espace public qu'en mitoyenneté, seront constituées de haies vives sur une largeur minimum de 2 mètres (*voir article 13*). Les essences choisies seront plantées en quinconce et leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres.

### 3. Portails

On préférera les portails coulissants. Toutefois les portails composés de deux vantaux ouvrants sont acceptés, à condition que leur ouverture se fasse vers l'intérieur de la parcelle privative.

Les portails et portillons seront en acier galvanisé et thermo-laqué ; la teinte sera vert foncé, identique à la couleur des clôtures de façade.

La hauteur des portails et portillons sera de 2,00 mètres maximum.

**Tous les permis de construire seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal (*noms botanique et commun pour chaque essence*).**

## Article - 12. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Aucun stationnement ne sera prévu à moins de **5 m.** de la limite d'îlot.

Aucun stationnement ne sera prévu à moins de **1 m.** de la limite d'un lot.

### ***Réservation prévue :***

Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraisons et de services que des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et installations.

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

- ***Pour les constructions à usage de bureaux et de services :***
  - *1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher<sup>1</sup>.*
- ***Pour les constructions à usage d'activités artisanales :***
  - *1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher<sup>1</sup>.*
- ***Entrepôts et dépôts à usage industriel :***
  - *Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher<sup>1</sup>*
- ***Pour les constructions à usage commercial***
  - *Si la surface affectée à la vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup> la surface de stationnement sera égale à 60% de la surface de vente, au maximum,*
  - *Si la surface est supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.*

Pour les constructions qui intégreront une partie habitation dans le volume principal de l'entreprise : 2 places de stationnement supplémentaires doivent être aménagées.

Il sera demandé de distinguer les aires de stationnement de véhicules particuliers par rapport aux aires de manœuvre destinées aux poids lourds.

Il sera demandé un bac de séparation des hydrocarbures pour le collecteur des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées de circulation, de stationnement et de nettoyage supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> cumulées.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

<sup>1</sup> Surface de Plancher : unité de calcul des surfaces de constructions qui sert, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme. Cette notion se substitue aux anciennes

## Article - 13. Espaces libres et plantations

### 1. Nivellement du terrain et limites de parcelles

Chaque acquéreur aura à sa charge le nivellement complet de la parcelle. Aucun amas végétal et de terre ne sera autorisé sur les lots acquéreurs.

Un recul de 50 cm par rapport aux limites des parcelles sera observé pour le nivellement afin de garantir la pérennité des clôtures et du nivellement des parcelles voisines.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale par rapport à la superficie de la parcelle est de **25 %**. Les surfaces perméables représenteront au moins **30 %** de la surface du terrain.

Les surfaces plantées par lot qui devront faire l'objet d'un traitement paysager seront en priorité mises en œuvre dans la bande des 5 m. en limite de propriété.

Les surfaces libres de tout aménagement (*c'est-à-dire hors bâtiment, stationnement, stockage extérieur et autres équipements techniques*) doivent être aménagées en espaces verts plantés, à raison **d'un arbre haute tige par tranche, même incomplète, de 100 m<sup>2</sup>**. Ces arbres peuvent être intégrés aux haies bocagères pouvant doubler les clôtures.

Les aires de stationnement pour véhicules légers seront plantées d'arbres fléchés à raison de 1 arbre pour 2 places de parking.

Les stationnements enherbés de type « dalle gazon » pourront être comptabilisés en espace vert seulement si le nombre de places correspond à un usage occasionnel (*parking PMR<sup>2</sup>, parking client, places supplémentaires, etc.*).

### 2. Espaces libres :

Les grandes surfaces, au lieu d'être engazonnées pourront être plantées afin de diminuer l'entretien des gazons.

Les espèces végétales devront être choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales et écologiques.

Les clôtures végétales, tant en limite d'espace public qu'en mitoyenneté, seront constituées de haies vives.

Les espaces verts (*haies bocagères, haies vives, écrans boisés, etc.*) seront composés d'au moins trois espèces différentes prises obligatoirement dans la liste suivante :

Arbres :		Arbustes :	
<i>Alisier torminal (Sorbus torminalis)</i>	<i>Erable plane (Acer platanoïdes)</i>	<i>Amélanancier (Amelanchier ovalis)</i>	<i>Noisetier (Corylus avellana)</i>
<i>Bouleau verruqueux (betula verrucosa)</i>	<i>Erable sycomore (acer pseudoplatanus)</i>	<i>Amélanancier (Amélanancier spicata)</i>	<i>Osier des vanniers (Salix viminalis)</i>
<i>Charme commun (Carpinus betulus)</i>	<i>Erable champêtre (Acer campestre)</i>	<i>Baguenaudier (Colutea monogyna)</i>	<i>Prunellier (Prunus spinosa)</i>
<i>Châtaigner (Castanea sativa)</i>	<i>Frêne commun (Fraxinus excelsior)</i>	<i>Cornouiller mâle (Cornus mas)</i>	<i>Rosier rugueux (Rosa rugosa)</i>
<i>Chêne pédonculé ( Quercus robur)</i>	<i>Hêtre (Fagus sylvatica)</i>	<i>Eglantier (Rosa canina)</i>	<i>Seringat (Philadelphus coronarius)</i>
<i>Chêne sessile (Quercus petraea)</i>	<i>Merisier (Prunus avium)</i>	<i>Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)</i>	<i>Sureau noir (Sambucus nigra)</i>
<i>Chêne chevelu (Quercus cerris)</i>	<i>Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)</i>	<i>Genêt d'Espagne (Sparium junceum)</i>	<i>Troène commun (Ligustrum vulgale)</i>
<i>Cormier (Sorbus domestica)</i>	<i>Sorbier des oiseleurs (sorbus domestica)</i>	<i>Groseillier (Ribes rubrum)</i>	<i>Viorne lantane (Viburnum lantana)</i>
		<i>Houx (Ilex aquifolium)</i>	<i>Viorne obier (Viburnum opulus)</i>

Les conifères sont autorisés uniquement en tant qu'arbre isolé.

<sup>2</sup> PMR : Personnes à Mobilité Réduite

**Article - 14. Surface maximale d'occupation du sol**

La Surface de Plancher est limitée à 60% de la surface de chaque parcelle.

Tableau de répartition des surfaces et Surface de Plancher par lot :

Les surfaces données sont approximatives et deviendront définitives après bornage.

N° d'Ilot	surface en m <sup>2</sup>	Surface de Plancher (m <sup>2</sup> )
1	17 488,00	8 744,00
2	8 934,00	4 467,00
3	6 584,00	3 292,00
4	2246,00	1123,00
5	1011,00	505,50
6	2217,00	1108,50
7	1033,00	516,50
8	6 656,00	3 328,00
9	3 262,00	1 631,00
10	5 639,00	2 819,50
11	10 181,00	5 090,50
12	9 454,00	4 727,00
13	8 816,00	4 408,00
14	5 956,00	2 978,00
15	5 694,00	2 847,00
16	5 974,00	2 987,00
<b>Total</b>	<b>101 145,00</b>	<b>50 572,50</b>

Dressé le 15 juillet 2011 / Modifié le 11 juillet 2013, puis le 27 octobre 2016

**Signature de l'acquéreur**

« Lu et approuvé »  
 (mention manuscrite)

Le .....