

PERMIS D'AMENAGER

Les Rolandières V
Commune de DOL DE BRETAGNE

Règlement

Maitre d'Ouvrage :

Mairie de DOL DE BRETAGNE (35120)
1 Grande Rue des Stuarts
Tél. : 02.99.48.00.17 - Fax : 02.99.48.19.63
E-mail : mairie-dol@wanadoo.fr

Maitre d'Œuvre

Mairie de DOL DE BRETAGNE (35120)
1 Grande Rue des Stuarts
Tél. : 02.99.48.00.17 - Fax : 02.99.48.19.63
E-mail : dst-mairie-dol@orange.fr

Date :	Aout 2014
N° de Pièce	N° 11

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du parc d'activités « les Rolandières V » en complément des règles du P.L.U0 zone UAB de la commune de Dol de Bretagne.

La zone UAB regroupe l'ensemble des activités industrielles, artisanales commerciales et de services susceptibles de s'insérer sur le secteur des Rolandières.

Les parcelles concernées sont :

Section cadastrale	Surface en m ²
AM 820	427 m ²
AM 821	3778 m ²
AM 824	2352 m ²
AM 831	180 m ²
AM 841	6215 m ²
AM 845	4695 m ²

Pour une superficie totale de 17647m²

Section 1- Nature de l'occupation ou d'utilisation

article 0.1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols autorisé

Sont autorisées :

- ⇒ Pour les îlots 1. 2. 3. 4 : les constructions à usages d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

article 0.2 - Type d'occupation sous conditions :

Sont admises sous réserves de rester compatibles avec la vocation de la zone :

- ⇒ Les installations et constructions nécessaires aux services généraux
- ⇒ Les installations et équipements techniques liés aux réseaux
- ⇒ Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de prévoir les dispositions visant à limiter leur impact sur l'environnement.

Article 0.2 bis – type d'occupation du sol interdit :

Sont interdits toutes constructions à usages d'habitation.

Section 2 – conditions d'occupations des sols

article 0.3 - Desserte par les voies

La desserte du parc d'activités sera assurée par les voies existantes :

- ⇒ A l'ouest du parc par la voie de desserte de la ZA les Rolandières IV

La desserte des lots à l'intérieur du parc sera assurée par les voies internes créées à cet effet et indiquées au plan de composition.

article 0.4 - Desserte par les réseaux

Les branchements aux différents réseaux sous le domaine public seront entièrement à la charge de l'acquéreur (AEP, Tel, BT, Gaz, EP, EU)

4.1 Eau potable

Toutes constructions ou installations nouvelles se raccorderont au réseau AEP construit dans le cadre du parc d'activités.

Chaque acquéreur devra s'acquitter après du syndicat de Beaufort des frais de branchement particulier selon ses besoins propres.

4.2 Basse tension

Le parc est desservi en basse tension à partir du transformateur et des câbles souterrains en bordure des voies internes.

Chaque acquéreur s'acquittera des frais de son branchement auprès d'EDF selon ses spécificités et ses besoins propres.

4.3 Gaz

Le parc est desservi en gaz naturel et une distribution souterraine est prévue en bord de voie.

Chaque acquéreur s'acquittera des frais de son branchement auprès de GDF selon ses spécificités et ses besoins propres.

4.4 Desserte téléphonique

La desserte interne est prévue en souterrain sous domaine public.

Chaque acquéreur aura à sa charge le raccordement et le branchement sur le réseau principal créé dans le cadre du parc d'activités.

Chaque acquéreur mettra en place deux fourreaux télécom permettant l'accès au réseau ainsi qu'à l'internet haut débit.

Les fourreaux se termineront dans un regard implanté à 2m à l'intérieur de chaque lot.

Le plan de branchement devra être validé par les services de France Télécom avant toute réalisation. Le réseau devra également être réceptionné avec les services de France Télécom.

Chaque acquéreur s'acquittera des frais de son branchement auprès de l'entreprise qu'il aura missionnée selon ses spécificités et ses propres besoins.

4.5 Réseaux Eaux pluviales

Chaque acquéreur aura à sa charge le raccordement et le branchement sur le réseau principal créé dans le cadre du parc d'activités.

Le captage des eaux pluviales provenant des lots s'effectuera sur les dispositifs prévus dans le cadre de l'aménagement du parc par un réseau gravitaire souterrain.

Dès leur conception, les aménagements privatifs doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives regardant ou écrétant le débit des eaux pluviales rejetées ainsi que la rétention à la parcelle maintenant l'équilibre écologique des terrains.

De ce fait, chaque acquéreur est encouragé à mettre en place un puits d'infiltration des eaux pluviales sur sa parcelle avant le rejet par trop plein sur les dispositifs prévus dans le cadre du parc d'activités.

Pour les activités à risques (transporteurs, stockage ...) une installation spécifique est obligatoire pour le pré-traitement des hydrocarbures avant le rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des parkings de plus de 10 places ainsi que les eaux de lavage devront faire l'objet d'un traitement de débouage – déshuilage avant rejet.

Chaque acquéreur devra mettre en place une réserve d'eau enterré (provenant des eaux de gouttières uniquement) pour les besoins en arrosage de sa parcelle et les besoins sanitaires des bâtiments (WC) :

D'au moins 3000 litres pour les lots < à 5000m²

Un contrôle vérification et réception des ouvrages sera exigé avant remblaiement par les services compétents.

L'acquéreur devra fournir les éléments suivants au lotisseur avant rétrocession des branchements dans le domaine public : plans de recollement, inspection télévisée, PV de compactage des tranchées... La rétrocession sera soumise à la fourniture de ces documents conformes.

4.6 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelles doit évacuer les eaux usées par des canalisations raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées sera subordonnée à un pré traitement approprié à la charge de l'acquéreur et défini lors de la demande de permis de construire, un accord préalable des services concernés est obligatoire avant exécution.

Chaque acquéreur s'acquittera des frais de son branchement auprès de la compagnie fermière selon ses spécificités et ses besoins propres.

NOTA :

D'une manière générale, toutes les lignes de distributions devront être installées en souterrain et raccordées aux divers réseaux souterrains mis en place dans le cadre de l'aménagement du parc.

article 0.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 / 7 / 8 du présent règlement. (Chaque lot aura une contenance de 1 000 m² minimum.)

article 0.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, aires de stationnement et réseaux

6.1 Voies routières et aires de stationnement

6.1.1 Cas général (au sein de la zone)

Les retraits minimums des constructions sont ceux imposés et portés au plan de composition du parc figurés au plan par une ligne tiretée accompagnée d'un chiffre.

Au titre de la loi Barnier, le sens de faitage pour les flots 1 et 2 est imposé comme indiqué au plan de composition.

6.1.2 Cas particuliers

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront autorisées pour les constructions d'ouvrages techniques tels que transformateurs...

article 0.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans toutefois être inférieure à 5 m.

Les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives, sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

article 0.8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments devront être séparés en tout point d'une distance minimale de 5 m.

article 0.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du lot.

article 0.10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 10 m, exception faite des silos, cette hauteur maximale étant mesurée à partir du terrain naturel avant exécution de fouilles ou remblais.

article 0.11 - Aspect extérieur des constructions - clôtures

Les volumes :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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

Afin d'éviter la monotonie des façades et « l'effet de masse » des bâtiments, les constructions dont l'emprise au sol sera inférieure ou égale à 2 000 m² devront être traitées en 2 modules minimum. Les modules par ailleurs accolés (jointifs) devront être décalés sur façade ou pignon d'un minimum de 3 m.

En façade des RD n°155 et RD n°80, les constructions nouvelles devront s'implanter en pignon(s), présentant des largeurs maximales de 20m, la longueur des bâtiments devant être en outre inférieure ou égale à 1.5 fois leur largeur, ces critères étant pris pour assurer une lecture d'ensemble cohérente d'entrée d'agglomération.

Aspects généraux

Un projet architectural de qualité est à rechercher en s'intégrant de façon satisfaisante au contexte environnemental.

Les matériaux

Les matériaux utilisés devront être parfaitement adaptés à l'usage, au système constructif et à la volumétrie des bâtiments.

La monochromie sera recherchée. Des tonalités nuancées accompagneront les volumétries et détails architecturaux. Les couleurs recommandées sont le gris, le blanc, le bleu pale et le vert clair (excepté les enseignes).

Sont proscrits, les postiches d'architecture ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs ou préfabriqués destinés à être recouvert d'enduit.

Les modénatures et encadrements les ceinturant seront de teinte soutenue.

Toutes les faces et pignons du bâtiment devront être traités avec la même qualité architecturale.

Les matériaux utilisés en bardage seront de tonalité discrète, voire neutre, le traitement des pignons en façade des R.D n°155 devant être préférentiellement en bardage bois à lattes verticales.

L'emploi de la tôle galvanisée ainsi que de tout matériau brillant est interdit.

Les enseignes et publicités de type « caissons lumineux » ou « enseigne néon » ainsi que les enseignes et publicités sur clôtures, sur pignon en vis-à-vis des R.D n°155 et sur faitage des constructions futures sont interdites.

Les enseignes et publicités peintes ou en relief, appliquées sur façades sont tolérées dans la mesure où leur surface n'excèdent pas 10 % en surface des dites façades.

Les enseignes et publicités sur mat(s) ou panneaux détachés sont également tolérées dans la mesure où leur surface n'excèdent pas 6 m², leur hauteur (hors tout) 5 m et où leur nombre est limité à 2 par lot ou parcelle d'assiette de l'activité.

Dépôts divers et stockage

Ceux-ci sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de la voie. Il appartiendra à chaque constructeur de les masquer à l'intérieur de bâtiments prévus à cet effet ou par haies végétales denses.

Les dépôts autorisés en dehors des marges de recul bordant les espaces publics devront être masqués visuellement par une haie arbustive. Ils pourront être clos selon les spécificités particulières notamment celles imposées par les assurances.

La toiture

La toiture des constructions projetées sera traitée à 2 pans symétriques présentant une pente minimale de 20°. Elle sera en outre de teinte ardoisée. Cette prescription ne s'applique pas aux modules dont l'emprise au sol est supérieure à 2 000 m², notamment pour des raisons techniques.

Les lignes de faîtage des constructions projetées en façade des RD 155 et RD 80 seront perpendiculaires à ces voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux modules dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² ou supérieure à 2000m².

De façon générale, les acrotères ne pourront excéder 1 m de hauteur par rapport à l'égout du toit.

Les clôtures

Les clôtures bordant les voies et espaces verts publics (**facultatives**) seront implantées en limite de lot et composées de panneaux en treillis rigides verts sur poteaux profilés verts H = 1,50 m. Les soubassements béton sont interdits. Cette clôture pourra être doublée d'une haie arbustive à l'intérieur des lots.

Les clôtures latérales (**obligatoires**) en grillage simple torsion sur poteaux métalliques peints vert H = 1,80 m seront implantées sur la limite mitoyenne, la charge étant à répartir entre les 2 acquéreurs. Cette clôture sera doublée d'une haie arbustive en quinconce. L'ensemble clôture/haie ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Le portail d'entrée (**facultatif**), à barreaudage vertical sur poutre métallique d'embase, d'une largeur de 8 mètres maximum, peinture verte sera implanté en retrait de 5 m de la limite de propriété.

Dépôts divers et stockages

Ceux-ci sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de la RD n°80 et de la Rd n°155 de façon individuelle et concomitante. Il appartiendra à chaque constructeur de les masquer à l'intérieur de bâtiments prévus à cet effet ou par des haies végétales denses.

article 0.12 - Stationnements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

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

Construction à usage de bureau y compris bâtiments publics

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher de construction.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Construction à usage industriel ou artisanal

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher construite.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

Construction à usage commercial

Une surface de stationnement équivalente à 60 % de la surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de 100 m².

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de 100 à 500 m² (exclus).

Une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher totale (vente + réserve) pour les commerces de 500 à 1 000 m² (exclus).

Une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher totale (vente + réserve) pour les centres commerciaux d'au moins 1 000 m².

En tout état de cause, l'emprise au sol des surfaces de stationnement, bâties ou non, des grandes surfaces commerciales (+ de 1 000 m²) est fixée au minimum à une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Hôtels et restaurants

Une place pour une chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions destinées à d'autres usages

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunion, les établissements de culte... en fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Le nombre de places de stationnement pour les équipements cinématographiques est fixé à une place pour trois fauteuils lorsque ces équipements ne sont pas implantés sur le même site qu'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

article 0.13 – Espaces libres –espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement et plantés d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 25 % par rapport à la surface de la parcelle.

article 0.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher globale autorisée sur le lotissement est de 8236m². Dans cette limite, la surface de plancher autorisée sur chaque lot sera fixée par une attestation du lotisseur jointe à l'acte de vente du lot. Cette attestation devra être produite lors de toute demande de permis de construire.