

## ZONE 1AUAc

La zone **1AUAc** est un secteur d'intérêt communautaire destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévu à terme l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services, logistique...).

M n°3

Ce secteur correspond au parc d'activités communautaire de la Huperie.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUAC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

M n°3

- 1- Les constructions et modifications du sol non liées aux activités industrielles, logistiques, artisanales, de bureaux ou de services, sauf celles citées à l'article 2.

#### ARTICLE 1AUAC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

**Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :**

M n°3

- 1- La construction de bâtiments pour des activités industrielles, de services ou de bureaux, logistiques ou artisanales dans la mesure où l'unité foncière occupe une surface de plus d'un hectare.
- 2- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, communications électroniques, gaz, poteaux, éoliennes...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- 3- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- 4- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- 5- Les constructions nécessaires à la modernisation, à l'extension et aux services des activités, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité, à condition qu'elles soient intégrées dans le corps du bâtiment à usage d'activités et sous réserve de rester compatibles avec la vocation du parc d'activités.

- 6- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 421-19, R 421-23 et R 421-25 du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.
- 7- Les aires de stationnement ouvertes au public.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUAC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

M n°3

#### 2 – Voirie :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que tous les véhicules (VL, PL, véhicules de lutte contre l'incendie, véhicules de collecte des déchets, ...) puissent faire demi-tour.

### ARTICLE 1AUAC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### 2 – Assainissement :

##### 2.1 - Eaux usées :

Dans le parc d'activités, toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels (pompe de refoulement) sera imposé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### 2.2 - Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales seront tamponnées à la parcelle par des dispositifs appropriés selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

## 3 - Réseaux divers :

M n°3

Conformément à la réglementation en vigueur relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunications, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par les textes réglementaires.

Les raccordements aux divers réseaux doivent être établis en souterrain.

### 3.1 – Réseaux de transport d'énergie électrique :

Lignes existantes – Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

### 3.2 – Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### 3.3 – Câble des télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes – Cesson Sévigné.

L'enfouissement des raccordements aux lignes ou conduites de distribution sera imposé.

Tout projet de travaux devra prévoir la mise en place de fourreaux pour le raccordement immédiat ou futur aux communications électroniques très haut débit.

M n°3

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 1AUAC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

- ***En ce qui concerne les routes départementales n°111 et n°29 et la voie communale n°11 :***

M n°3

Les implantations des constructions se feront avec un retrait minimum de 10 m sauf rénovation et extension d'un ou de bâtiment(s) existant(s).

MS n°2

- ***En ce qui concerne les autres voies (voies internes de desserte ouvertes à l'usage du public, ...) et emprises publiques ou privées ouvertes à l'usage du public:***

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou privée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

#### **ARTICLE 1AUAC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

#### **ARTICLE 1AUAC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

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.

### ARTICLE 1AUAC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

M n°3

Cet article ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction après sinistre,
- aux constructions existantes ne respectant pas cette règle.

### ARTICLE 1AUAC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

M n°3

- **En ce qui concerne les bureaux, services:**

La hauteur maximale ne devra pas dépasser R+3.

M n°3

- **En ce qui concerne les bâtiments industriels et logistiques:**

La hauteur maximale totale tout compris est fixée à 25m. Elle est comptée par rapport à la côte NGF maximale de l'emprise foncière bâtie.

MS n°2

Cette hauteur pourra ponctuellement être portée à 35m par rapport à la cote NGF maximale de l'emprise foncière bâtie. Cette possibilité de majoration de hauteur ne pourra porter que sur une partie du bâtiment calculée dans les conditions suivantes de manière cumulative :

- dans la limite de 20% de la surface d'emprise au sol du bâtiment,
- dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment,
- dans la limite de 20% du volume total du bâtiment.

### ARTICLE 1AUAC 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

L'image globale du parc d'activités sera fortement induite par l'architecture des différents lots. Chaque constructeur devra donc attacher beaucoup d'importance et de soin à l'architecture de son bâtiment. La simplicité des volumes, leurs bonnes proportions et la mise en valeur ponctuelle de matériaux « nobles » issus des traditions régionales est demandée. L'expression générale devra être contemporaine et correspondre à l'activité exercée. Les règles édictées ci-après permettent d'assurer l'homogénéité et la cohérence d'ensemble quelle que soit l'activité.

#### ➤ Façades :

M n°3

- **En ce qui concerne les bureaux ou les services:**

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## COMMUNE D'ERBREE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Sauf cas de projet intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

M n°3

- ***En ce qui concerne les bâtiments industriels et logistiques:***

La totalité des façades devra avoir au moins 75% de leur surface de même caractéristique en bardage métallique d'une des couleurs RAL suivantes : 1019, 4542, 5008, 5014, 6003, 6005, 6011, 6021, 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7011, 7015, 7016, 7022, 7023, 7030, 7032, 7037, 7038, 7040, 7042, 7043, 7047, 8012, 8014, 9006 et 9007 ou équivalentes.

M n°3

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

La couleur blanche est interdite.

M n°3

➤ Clôtures:

- En limite d'espace public, les clôtures seront implantées en retrait de 1.50m par rapport à la limite de propriété, afin de permettre la plantation d'une haie bocagère à la charge de l'acquéreur.
- En limite d'espace privé, les clôtures seront implantées sur la limite de propriété et une haie bocagère devra être plantée par l'acquéreur à l'intérieur de la parcelle acquise.

Les clôtures seront en treillis soudé d'une hauteur maximale de 2m, dans les mêmes tonalités que la couleur du bardage principal. Le portail devra avoir une couleur identique à celle des clôtures.

Les essences végétales composant ces haies bocagères devront faire partie de la liste de l'article 13.

M n°3

➤ Enseignes publicitaires :

Les enseignes (commerciales ou publicitaires) seront uniquement autorisées en façade principale à raison d'une seule enseigne par façade. Dans le cas de bâtiments de grande

longueur (supérieure à 100 mètres), une enseigne supplémentaire sera autorisée par section de 100m supplémentaire.

Les enseignes à lettrage lumineux sont interdites. Les dimensions maximales des enseignes sur le bâtiment ne devront pas excéder 1/5 de la hauteur de la façade et 1/5 de la longueur de la façade.

Les totems sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 5m de hauteur.

Le projet d'enseigne sera joint au dossier de demande de permis de construire.

## ARTICLE 1AUAC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les manœuvres de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être assurés en dehors des voies publiques.

Ainsi, pour les activités industrielles et logistiques, il est exigé la réalisation d'une aire non close, en entrée de lot, suffisamment importante pour permettre les manoeuvres et stationnements des Poids Lourds.

M n°3 Pour un projet logistique, le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations à savoir :

- au moins 50 places poids lourds,
- au moins 250 places véhicules légers.

## ARTICLE 1AUAC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

M n°3 Les constructeurs devront réaliser au minimum 10% de la surface de la parcelle en espaces verts.

A l'intérieur des surfaces privatives, les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées à raison d'un arbre pour six emplacements. Ces plantations sont notamment autorisées en périphérie des espaces de stationnement.

M n°3 Sont exigés des merlons plantés d'une hauteur minimale de 3m le long de la route départementale n°29 et en limite nord du parc d'activités.

M n°3 Les espaces verts périphériques (merlons, haies bocagères, haies vives) seront composées d'au moins 3 espèces différentes prises dans la liste suivante : Acer campestre, Acer pseudoplatanus , Amelanchier canadensis, Betula verrucosa, Buddleja davidii, Buxus sempervirens, Carpinus betulus, Castanea sativa, Choisya

'Aztzc pearl', Cistus purpureus, Cornus alba, Cornus sanguinea, Coronilla emerus, Corylus avellana, Cytisus scoparius, Euonymus europaeus, Fagus sylvatica, Frangula alnus, Fraxinus excelsior, Ilex aquifolium, Leycesteria formosa, Ligustrum vulgare, Lonicera fragrantissima, Malus sargentii, Malus sylvestris, Mespilus germanica, Prunus

## COMMUNE D'ERBREE

avium, Prunus lusitanica, Prunus spinosa, Pyrus pyraister, Quercus cerris, Quercus petraea, Quercus robur, Ribes alpinum, Ribes nigrum, Ribes sanguineum , Ribes uvacrispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Salix alba 'Vittelina', Salix aurita, Salix eleagnos,

Salix purpurea, Salix purpurea 'Gracilis' Salvia lemonei, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sarcococca hookeriana, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Sorbus

torminalis, Ulex europaeus, Ulmus minor, Ulmus resista 'Sapporo Gold', Viburnum lantana, Viburnum opulus, Viburnum tinus.

Les lauriers palmes et tous les conifères sont interdits en haie.

M n°3 L'utilisation de la bâche plastique pour les plantations n'est pas autorisée.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUAC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.