

Loudéac Communauté Bretagne Centre

REGLEMENT

Zone d'Activités de Bel Air
Commune de SAINT CARADEC

COMMUNE DE SAINT CARADEC

Zone d'Activités de Bel Air

PA modificatif 022 279 11 J0001 M01 – avril 2022

Règlement

TITRE 1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération, en complément du plan de composition au 1/1000° dont il est indissociable.

Il s'impose aux entreprises comme aux personnes morales de droit privé et de droit public, sans préjudice de législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol qui restent applicables.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de l'étude d'impact, du règlement, du cahier des charges et du programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents. Il en sera de même pour tout acte translatif ou locatif de parcelle affectant tout ou partie du lotissement.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en complément de celles du document d'urbanisme en vigueur.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la Commune de Saint Caradec, au lieu-dit 'Bel Air'. L'ensemble du terrain loti est cadastré section XI 24,25,26,28,29,30,31,32,33,ZH 81 et 82 , ZX 62 (anciennement XI n°21p et ZX n°62-63) pour une superficie de 216 543 m².

L'opération prend le nom de « Lotissement Parc d'Activités de Bel Air »

Il est composé de trois lots numérotés de 1 à 3.

La répartition des superficies est la suivante :

Désignation	surface en m ²
Superficie de l'ensemble "Périmètre PA"	216 543
Superficie des parties communes dont :	56 724
Voirie	6 112
Trottoir	573
Stationnements	171
Aire de pompage	297
Espace vert / noue / bassin	48 212
Emplacement éolienne (plateforme empierrée)	1 359

C- DEFINITION DE TERMES

Dans ce règlement, il est important de préciser dès le début, ce que sont un îlot et un lot de lotissement.

Un îlot est un espace privatif destiné à être commercialisé en un ou plusieurs lots et dont le périmètre est bien défini sur le plan de composition.

Un lot est un espace privatif détaché à l'intérieur de l'îlot, dont le périmètre sera fonction de la demande des acquéreurs et fera l'objet d'un bornage et d'une division foncière.

Il est important de préciser que le découpage des îlots en lots se fera à la demande.

Dans le cadre du découpage à la demande, le regroupement d'îlots pour créer des lots est également possible.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

SECTION 1 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès directs principaux à la RD n°7 et à la RN n° 164 sont interdits. Les accès directs des établissements sont uniquement autorisés sur les voies de desserte internes du Parc d'Activités.

Un accès secondaire pompier uniquement sera créé au sud du lot 3 le long de la façade EST du bassin de rétention.

Les accès aux différents lots seront positionnés de manière à permettre une bonne visibilité en sortie et seront placés en fonction de la commercialisation des îlots en lot.

La largeur des voies ou accès est à calibrer selon les besoins.

Il est recommandé de prévoir l'accès aux établissements par les piétons et cycles en toute sécurité (sur les parcelles privées). Les cheminements piétonniers / cyclables mis en place au sein des parcelles privées doivent pouvoir se raccorder aisément sur les cheminements publics réalisés sur le Parc d'Activités.

Les voies privées devront se raccorder à la voie interne de la zone. Il est important que l'ensemble des voies privées permettant l'accès aux bâtiments soit d'une structure bitumineuse, de manière à éviter de salir les voies publiques. Le profil de ces voies privées doit permettre l'évacuation des eaux de pluie dans un ouvrage de régulation privé, avant rejet au réseau EP et les bassins destinés à recueillir ces eaux de pluies.

ARTICLE 2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

Eaux pluviales

L'ensemble des écoulements des eaux pluviales a fait l'objet d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau. Les deux bassins ont été dimensionnés pour tamponner l'ensemble des eaux pluviales, une fois les aménagements du permis d'aménager et des permis de construire (coefficient de ruissellement de 0.74 en moyenne sur l'ensemble de la surface du projet réalisé).

L'évacuation des eaux pluviales des éventuels sous-sols sera assurée par les acquéreurs. Le lotisseur ne pourra être tenu pour responsable des problèmes liés à ces évacuations.

Coefficient d'imperméabilisation max (0,74) applicable a l'ensemble de la zone

Localisation	Surface en m ²	coef (max)	Surface d'imperméabilisation (m ²)	Surface perméable (m ²)
Partie commune (LCBC)	56 724	0,74	41 976	14 748
llot n°1	18 546	0,60	11 128	7 418
llot n°2	44 718	0,60	26 831	17 887
llot n°3	96 555	0,86	83 037	13 518
TOTAL	216 543		162 971	53 572

Eaux usées

Le lot 1 devra prévoir l'installation d'un système individuel autonome conformément aux règles en vigueur.

Les lots 2 et 3 seront raccordés à une installation d'assainissement non collectif dimensionnée pour 90 équivalents habitants ce qui équivaut à 270 salariés sur les deux sites (120 salariés lot 2 et 150 salariés lot 3).

L'ensemble des réseaux

Les frais de branchement pour raccordement aux différents réseaux seront à la charge des futurs propriétaires.

En cas de subdivision d'un îlot, les frais d'extension ou de branchement pour raccordement aux différents réseaux seront à la charge du demandeur

Pour information : le lot 3 sera grevé d'une servitude de passage d'une canalisation d'eau potable de diamètre 250 en fonte. L'emprise indicative est définie sur le plan de composition en 3D. Aucune construction de bâtiment ne pourra être édifiée sur cette emprise.

ARTICLE 3— SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUITIBLES

Le découpage des lots sera adapté à la spécificité des demandes. Le mesurage des lots sera définitif après bornage.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Afin de favoriser un minimum de cohérence et d'insertion paysagère des futurs établissements au sein du site, tels qu'ils seront perçus depuis les principales voies publiques et cheminements piétonniers ou cyclables, les bâtiments principaux à usage d'activités devront respecter les règles d'implantation suivantes :

1. Les voies et emprises publiques et le terrain naturel, supports de définition d'axes d'orientations principales des lignes de façade principales des constructions (*on considère que la façade principale du bâtiment est la façade longue*)

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES LOTS

Les constructions pourront être implantées à 5m de la limite de l'espace de voirie et/ou en limites séparatives.

2. Les aires de dépôt de matériaux et aires d'exposition :

Les aires de dépôts de matériaux, de matériels, doivent être reculées des voies publiques.

ARTICLE 5- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 70% de la superficie totale du lot.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS — PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE.

Seront réalisés par Loudéac Communauté, conformément au plan de composition :

- Des espaces verts engazonnés le long des voies
- Un merlon planté du côté Est de l'opération, le long de la RN n°164,
- Deux bassins de rétention.

Clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 m.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres

Couleur et type des matériaux

Concernant la perception des bâtiments, l'objectif est d'éviter le caractère agressif dans les choix de teinte et de couleur des façades.

C'est dans cette logique que les matériaux de façade préconisés sont les suivants :

- L'acier prélaqué teinté,
- La pierre,
- le béton brut, poli ou lasuré,
- L'aluminium teinte naturelle,
- Les produits verriers,
- L'aluminium laqué pour les châssis de menuiseries,
- le bois.

Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au Parc d'Activités, il est nécessaire que les entreprises adoptent des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.

Enseignes

Concernant l'insertion des enseignes sur les bâtiments, l'objectif est de limiter la multiplicité, la diversité des enseignes.

Pour rappel, la publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises à autorisation en application de la loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 et de ses décrets d'application.

C'est par une trop forte multiplicité de traitements architecturaux, par une prolifération d'enseignes de tout genre, que les Zones d'Activités perdent de leur lisibilité, de leur caractère. Il peut être opportun, pour les entreprises elles-mêmes, de répondre aux mêmes principes d'implantation des enseignes pour véhiculer une première image qualitative des Zones d'Activités, donc de chaque établissement y étant présent.

C'est pourquoi :

- Les enseignes seront placées en priorité sur les bâtiments, sans dépasser la hauteur de l'égout de toiture ou l'acrotère.
- le nombre d'enseignes est limité à une par lot et par façade donnant sur une voie.
- Les enseignes type panneau doivent être apposées en partie haute de la façade du bâtiment (et non émergeant du bâtiment). Leur emprise doit rester limitée et être proportionnée par rapport à la surface de façade concernée.
- Le choix d'enseignes doit respecter une harmonie en couleurs, en matériaux et en style avec le style du bâtiment. Les enseignes dont les couleurs ou teintes de fond créent un contraste sans harmonie avec la couleur, la teinte ou les matériaux de la façade du bâtiment sont proscrites, à l'exception des entreprises, ayant une charte graphique reconnue au niveau national.
- Sont privilégiées les enseignes en matériaux de qualité, privilégiant le graphisme, les effets de découpe et de transparence, les enseignes figuratives (symbole représentatif de l'entreprise ou de l'activité...), - les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques, les messages lumineux défilants, les enseignes en superstructure de bâtiment sont interdits.
- les enseignes de type totem seront autorisées à l'unité et ne devront pas dépasser 5m de haut. - les mâts avec drapeau seront limités à 3 unités et 8m de haut.

La perception des bâtiments

L'objectif est d'apporter un traitement qualitatif des entrées et façades de bâtiment perçues depuis les voies publiques.

Dans l'optique d'une mise en valeur des façades perçues depuis les voies publiques, non seulement elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné, mais aussi :

- Pour un bâtiment principal inséré entre plusieurs voies publiques, ces installations ou annexes, doivent s'accompagner d'un traitement d'intégration paysagère à dominante végétale en atténuant l'impact visuel, sans que cela n'implique la création d'écran végétal compact, opaque et imposant. Ce traitement entrant dans un plan de composition paysagère cohérent doit exclure l'emploi d'essences résineuses, de peupliers.

ARTICLE 8 - REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et ce notamment

en fonction :

- des besoins des salariés et visiteurs ;
- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée ;

ARTICLE 9- REALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

ARTICLE 10- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il est de 80 000 m² sur l'ensemble des îlots.

Conformément aux dispositions de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur pourra répartir à sa convenance cette SDP (Surface de Plancher) sur les lots du lotissement. Pour ce faire, et dans cette limite, il devra fournir aux attributaires des lots, au moment de la conclusion des actes de ventes ou de location, une attestation mentionnant la SDP (Surface de Plancher) constructible sur le lot considéré.

ARTICLE 11 — DIVISION DES ILOTS

Les îlots pourront faire l'objet de division en lots en fonction des demandes des futurs acquéreurs de terrains.