

DEPARTEMENT DE L'ORNE

VILLE DE CONDE-SUR-SARTHE (61250)

Lieu-dit « Le Moulin à vent »

**PROJET D'AMENAGEMENT
DU LOTISSEMENT DES
« PORTES DE BRETAGNE »**

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Architecte :

ARCA architectures

Ordre des Architectes de la région Centre n° S1114

19ter, rue de limare

45000 ORLEANS

Tél. : 02.38.84.60.00

Fax : 02.38.84.80.20

arca-architectures@orange.fr

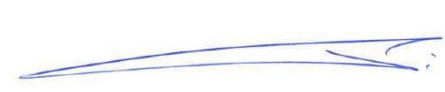


Maître d'Ouvrage :

SARL GUIGNARD PROMOTION

La Prune – BP 143

36200 ARGENTON-SUR-CREUSE



Janvier 2026

TABLE DES MATIERES

1 Désignation foncière du lotissement.....	1
2 Parti de division adopté.....	3
3 Objet du règlement.....	8
1- Destination des constructions, usage des sols et natures des constructions.....	8
Article 1 : Interdiction de certains usages	8
Occupations des sols autorisées	9
Occupations des sols autorisées sous conditions	9
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	9
Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle.....	10
2- Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère	10
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	10
Article 4.1 : Hauteur des constructions	10
Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport à l’alignement des emprises publiques et des voies.....	10
Article 4.3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article 4.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
Article 5.1 : Volumétrie, emprise au sol et densité	11
Article 5.2 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	12
Article 5.3 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti.....	12
Article 5.4 : Règles différenciées entre les niveaux pour prendre en compte Les risques d’inondation et submersion.....	13
Article 5.5 : Performances énergétiques et environnementales des constructions.....	13
Article 6 : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	13
Article 6.1 : Clôtures	13

Article 6.2 :	Plantations, surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables	
	espaces verts et récréatifs	13
	Dispositions générales	13
	Coefficient de biotope de surface (CBS)	14
	Traitement des abords	15
	Espaces libres et plantations	18
Article 6.3 :	Protection et mise en valeur des sites et des éléments	
	d’intérêt paysager et écologique	20
Article 7 :	Stationnement	20
3- Equipements et réseaux.....		21
Article 8 :	Desserte par les voies publiques ou privées.....	21
Article 9 :	Desserte par les réseaux	23
Article 9.1 :	Eau potable.....	23
Article 9.2 :	Eaux usées.....	23
Article 9.3 :	Eaux pluviales – Loi sur l’eau	23
Article 9.4 :	Electricité ou autres énergies	24
Article 9.5 :	Communications numériques.....	24
Article 10 :	Ordures ménagères.....	25
Article 11 :	Coefficient d’occupation des sols	25
4 Surface de plancher autorisée.....		26
5 Adhésion aux présentes		27
6 Opposabilité du règlement.....		28

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 - palette végétale	29
Reportage photo dans la zone d’activités attenante au lotissement	30

1

Désignation foncière du lotissement

Le présent règlement s'applique au lotissement d'activités « Les Portes de Bretagne » situé sur la commune de Condé-sur-Sarthe (61). Ce secteur constitue l'aménagement de la zone 1AUEc du PLUI de la Communauté Urbaine d'Alençon, située dans l'emprise de la Zone à vocation économique des « Portes de Bretagne ».

Les terrains sont cadastrés :

sur la commune de Condé-sur-Sarthe:

- sous les numéros 60, 70, 72, 78 pour partie et 80 de la section AI,
- la rue du moulin à vent existante

Les terrains sont classés :

- sur la commune de Condé-sur-Sarthe : en zone 1AUEC du PLUI

Ce lotissement représente une surface totale de 9,077 ha (déduction faite d'une surface de 1170 m² de la parcelle AI 78), dont 7,422 ha de surface privative.

Le lotissement est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage « SARL Guignard Promotion », dénommé sous le vocable « le lotisseur ».

Les équipements publics internes au lotissement sont réalisés par Guignard Promotion et ont pour vocation, à l'issue des travaux, à être transférés en propriété et en gestion à une association syndicale ou être rétrocédés à la collectivité.

Objet du règlement intérieur

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement des portes de Bretagne, parcelles AI 60, 70, 72, 78 pour partie et 80 et 16 lots à Condé-sur Sarthe.

Le lotissement « Les portes de Bretagne » sera réalisé par la SARL Guignard Promotion.

Régies d'Urbanisme

Les présentes règles sont soit des rappels des règles du Plan Local d'urbanisme applicables dans la Ville de Condé-sur-Sarthe, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement sans que celles -ci puissent être en opposition avec les règles communales. Révision N°1 du PLUI de la Communauté Urbaine d'Alençon approuvée le 14 décembre 2023.

Prescriptions spéciales au lotissement

Des prescriptions spéciales figurent dans le présent règlement intérieur, notamment au niveau des haies et des espaces verts privatifs pour permettre une meilleure insertion dans le site des futures constructions.

Ces prescriptions qui sont plus contraignantes et restrictives que celles figurant au P.L.U.I s'appliqueront lors de la délivrance du permis de construire.

Caractère obligatoire du règlement intérieur

Les règles édictées dans le présent règlement s'imposeront au lotisseur et aux propriétaires des Lots ou locataire des lots.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location et de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent règlement intérieur est assuré par tout propriétaire du lotissement, par tout représentant de la Commune ou par tout représentant de l'autorité administrative.

Toutes les constructions de quelque nature ou d'importance qu'elles soient sont soumises à l'obtention d'un permis de construire et/ou d'une déclaration préalable.

Périmètre, désignation

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par les parcelles cadastrales sises Ville de Condé-sur-Sarthe, figurant au cadastre de la Ville de Condé-sur-Sarthe.

Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'activités d'artisanat, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de loisirs et/ou de restauration, ainsi que leurs annexes.

Configuration des lots - Parcellaire

Les limites séparatives des lots portées sur le plan de règlement graphique ne le sont qu'à titre indicatif et pourront être modifiées par la suite, sans suppression de lot et sans que cette modification ne donne lieu à une nouvelle demande d'autorisation et de modification du lotissement, à condition toutefois que soient respectées pour chacun des lots créés les règles du présent règlement.

Plan de composition

Le plan de composition PA 4 indique les zones constructibles et précise :
Pour chaque parcelle, l'obligation de respecter une marge de recul.

Permis de construire

Il est précisé que l'arrêté susvisé portant autorisation du lotissement ne comporte pas de permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le présent règlement.

2

Parti de division adopté

Le lotissement est réalisé à la carte, il n'est donc pas fixé de découpage des lots. Le plan de composition propose un découpage et une implantation de bâtiments plausibles et incitateurs qui seront adaptés à la demande. Toutefois la vocation des lots (en termes de superficie) ne sera pas modifiée.

La superficie minimale des lots n'est pas fixée mais la vocation de chaque ilot sera respectée (cf. repérage des ilots au plan de composition). Cet article concerne exclusivement les lots devant accueillir une activité, ce qui exclut les lots destinés aux services et emprises publics.

- ✓ **L'ilot n°1 constitué des parcelles 1 à 5 est destiné à des activités de services nécessitant une superficie moyenne de terrain et de bâtiments**
- ✓ **L'ilot n°2 constitué des parcelles 6 et 7 est destiné à des activités de loisirs et/ou restauration nécessitant une petite ou moyenne superficie de terrain ou de bâtiment**
- ✓ **L'ilot n°3 constitué de la parcelle 8 est destiné à des activités à définir nécessitant une petite ou moyenne superficie de terrain ou de bâtiment**
- ✓ **L'ilot n°4 constitué des parcelles 9 à 14 est destiné à des activités d'artisanat et de bureaux nécessitant une petite ou moyenne superficie de terrain ou de bâtiment**
- ✓ **L'ilot n°5 constitué des parcelles 15 et 16 est destiné à des activités d'hôtellerie nécessitant une moyenne ou grande superficie de terrain ou de bâtiment**

Les ilots pourront faire l'objet d'un découpage soit par la SARL Guignard promotion, soit dans le cadre du présent permis d'aménager, soit par un aménageur dans les conditions suivantes :

Un aménageur autre que la SARL Guignard Promotion pourra présenter un découpage sur tout ou partie d'un ilot qui fera obligatoirement l'objet soit :

- ✓ d'un permis d'aménager spécifique qui respectera les règles du présent permis d'aménager dans l'objectif de pouvoir subdiviser et aménager cet ilot de façon cohérente sous réserve d'obtenir de la SARL Guignard Promotion un avis favorable sur le projet d'aménagement global de l'ilot concerné avant dépôt de la demande.
- ✓ d'un permis groupé qui respectera les règles du présent permis d'aménager dans l'objectif de

pouvoir éventuellement subdiviser et aménager cet ilot de façon cohérente sous réserve d'obtenir de la SARL Guignard Promotion un avis favorable sur le projet d'aménagement global de l'ilot concerné avant dépôt de la demande.

- ✓ d'un permis de construire valant division qui respectera les règles du présent permis d'aménager dans l'objectif de pouvoir éventuellement subdiviser et aménager cet ilot de façon cohérente sous réserve d'obtenir du Syndicat Mixte un avis favorable sur le projet d'aménagement global de l'ilot concerné avant dépôt de la demande.

Le nombre de lots constructibles dans le cadre d'un découpage respectera les indications dans le tableau ci-dessous :

Identification du lot	Superficie cessible de l'ilot	Nombre maximum de lots constructibles	Destination de l'ilot
Ilot 1	22 512 m ²	8	Services
Ilot 2	14 139 m ²	4	Loisirs/ Restauration
Ilot 3	12 141 m ²	10	Activités
Ilot 4	13 111 m ²	8	Artisanat/Bureaux
Ilot 5	12 324 m ²	4	Hôtellerie
Total	74 227 m ²	34	

Définition des tailles de lot :

- ✓ Grande superficie : unité foncière de + de 0,65ha ou bâtiment supérieur à 1500 m²,
- ✓ Superficie moyenne : unité foncière comprise entre 0,30 et 0,65 ha ou bâtiment supérieur à 600m²,
- ✓ Petite superficie : unité foncière inférieure à 0,30 ha ou bâtiment inférieure à 600 m².

Le tableau ci-après donne la répartition des surfaces **de l'ensemble de l'opération** :

Désignation		Superficie	Part de la surface totale
Superficie privative		74 227 m ²	81,8 %
Espaces communs	voirie	8921 m ²	9,8%
	Cheminements piétons perméables	3530 m ²	3,9%
	Pistes cyclables perméables	1240 m ²	1,39%
	Espaces verts	2841 m ²	3,1%
	Poste de transformation	15 m ²	0,01%
	Total communs	16 547 m ²	18,2 %
Total		90 774 m ²	100%

TABLEAU DE SURFACES DES ESPACES COMMUNS		
Désignation	Superficie	Part de la surface Des communs
Voirie	8 921 m ²	53,9 %
Cheminements piétons perméables	3 530 m ²	21,3%
Pistes cyclables perméables	1 240 m ²	7,5%
Espaces verts	2 841 m ²	17,2 %
Ouvrages publics (Poste de transformation)	15 m ²	0,1 %
Totale	16 547 m²	100 %

N° de lot	Surface des lots	Affectation	Surface constructible maximum (35% de l'unité foncière)	Espaces privatifs libres de construction et de circulation (10% minimum)
1	6 303 m ²	Lot à bâtir	2 206 m ²	640 m ²
2	5 355 m ²	Lot à bâtir	1 874 m ²	540 m ²
3	3 482 m ²	Lot à bâtir	1 218 m ²	350 m ²
4	3 286 m ²	Lot à bâtir	1 150 m ²	330 m ²
5	4 086 m ²	Lot à bâtir	1 430 m ²	410 m ²
6	7 092 m ²	Lot à bâtir	2 482 m ²	710 m ²
7	7 047 m ²	Lot à bâtir	2 466 m ²	710 m ²
8	12 141 m ²	Lot à bâtir	4 249 m ²	1 220 m ²
9	1 376 m ²	Lot à bâtir	481 m ²	140 m ²
10	1 775 m ²	Lot à bâtir	621 m ²	180 m ²
11	2 051 m ²	Lot à bâtir	717 m ²	210 m ²
12	2 250 m ²	Lot à bâtir	787 m ²	230 m ²
13	2 990 m ²	Lot à bâtir	1 046 m ²	300 m ²
14	2 669 m ²	Lot à bâtir	934 m ²	270 m ²
15	5 980 m ²	Lot à bâtir	2 093 m ²	600 m ²
16	6 344 m ²	Lot à bâtir	2 220 m ²	640 m ²
Total	74 227 m ²		25 974 m ²	7 480 m ²

3

Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains sur le périmètre du **lotissement des portes de Bretagne situé sur la commune de Condé-sur-Sarthe**. Elles découlent des règles contenues dans le PLUI de la Communauté Urbaine d'Alençon.

Les projets de construction, installation, travaux divers et aménagements extérieurs respecteront les dispositions du présent règlement. Quelle que soit leur nature, ils seront soumis pour avis à la mairie **avant le dépôt de la demande de permis de construire ou d'autorisations diverses (permis ou déclaration)**.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- ✓ les exploitations agricoles et forestières,
- ✓ les habitations,
- ✓ les cinémas,
- ✓ les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- ✓ les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- ✓ les salles d'art et de spectacle,
- ✓ les équipements sportifs,
- ✓ les autres équipements recevant du public,
- ✓ les industries,
- ✓ les entrepôts
- ✓ les centres de congrès et d'exposition

Occupations et utilisations du sol autorisées

- ✓ Restauration,
- ✓ Commerce de gros,
- ✓ Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ✓ Hébergement hôtelier et touristique,
- ✓ Bureaux

Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

- ✓ Artisanat et commerce de détail,
- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (voir article 2)

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ✓ Toute opération d'aménagement ou de construction devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent le règlement (pièce n°5 du PLUi) ;
- ✓ - La création d'un local accessoire à usage de logement est uniquement autorisée s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement ; elle l'est sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;
- ✓ sur les unités foncières qui bordent des quartiers d'habitat, seuls les aménagements, les constructions et les installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables pour des quartiers d'habitat
- ✓ les stockages extérieurs de matériels ou matériaux présents le long des voies ne sont autorisés que sous réserve que des aménagements paysagers en limitent et agrémentent les vues depuis les voies. Les autres stockages extérieurs de matériels ou matériaux devront être masqués à la vue depuis les parcelles voisines, par des clôtures ;
- ✓ les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés, ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage.

De plus :

- **Dans les terrains où les terres sont argileuses, où des cavités sont suspectées, où d'anciennes carrières ou puits miniers sont repérées, où des risques de glissements de terrain ou de chutes de blocs sont identifiés** : Du fait de la nature des sols, des risques d'effondrement ou de risques de retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter la localisation des constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques mises en oeuvre (fondations, structures, etc.) à la nature des sols (> voir les annexes documentaires) ;

- **Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres** : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies (> voir les annexes documentaires).

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Maitrise de l'implantation des commerces de détail (et activités artisanales assimilées) :

- En cohérence avec les dispositions du DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL, la création ou l'extension de projets ou ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code du Commerce) devra s'inscrire dans les secteurs qu'il désigne et ne pourra conduire à un dépassement des surfaces de plancher autorisées par secteur.

En secteur 1AUEC, la création d'un commerce ou d'un ensemble de commerces de détail dont la surface de vente *est inférieure ou égale à 300m²* est interdite, que cette création résulte d'un changement de destination, d'une nouvelle construction ou de la division d'un bâtiment existant.

II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4.1 : Hauteur maximale des constructions

Aucune disposition spécifique.

Article 4.2 : Implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies

Les constructions sont implantées :

- Voies ouvertes à la circulation automobile : le recul des constructions dépend du classement de la voie, tel qu'il est précisé au règlement graphique, ainsi, les reculs suivants s'appliquent :

En bordure du réseau de niveau 2 (rue du moulin à vent) : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m ;

En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m ;

Chemins et pistes cyclables : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 2m ;

Article 4.3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long des limites séparatives qui sont aussi des limites de zones avec un quartier d'habitat :

- Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à *la différence d'altitude* entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 3m.

Le long des autres limites séparatives :

- Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à *la moitié de la différence d'altitude* entre tout point de la construction et le point le plus proche des limites séparatives de propriétés, avec un minimum de 3m.
Cependant l'implantation en limite séparative sera autorisée lorsqu'elle est sans enjeu pour la sécurité incendie.

Article 4.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m.

Cette disposition ne préjuge pas de reculs plus importants qui seraient nécessités par la sécurité ou la salubrité publiques, ou le Code du travail.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 5.1 : Volumétries, emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 35% de la superficie de l'unité foncière, Conformément au PLUI.

Article 5.2 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des entrepôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette produit par la proximité des autres bâtiments.

Elle présentera un traitement architectural homogène sur toutes ses façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de teintes sombres et rabattues (sauf pour les verrières, vérandas, panneaux solaires, ...) ni brillantes, ni réfléchissantes ;

Les toitures à deux pans de faible pente seront masquées par des acrotères.

Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.

La pose de complexes végétalisés est autorisée sur toitures terrasse et toitures à faible pente.

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la teinte s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant. Les teintes vives seront strictement limitées à des éléments de modénature.

Les constructions annexes telles que transformateur d'énergie électrique, chaufferie, etc.... doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'environnement immédiat du projet est interdit.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un parc d'activité, présentent des caractéristiques architecturales particulières (teinte de façade, forme ou teinte de toiture, clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article 5.3 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Aucune disposition spécifique

Article 5.4 : Règles différenciées entre les niveaux pour prendre en compte des risques d'inondation et submersion

Aucune disposition spécifique

Article 5.5 : Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront faire l'objet d'une intégration paysagère, architecturale et environnementale. Leur implantation sera respectueuse du cadre de vie du voisinage.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 6.1 : Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles auront une hauteur au plus égale à 2,00m.

Elles seront composées de haies, doublées ou non de grillage ou lisses horizontales.

Si une clôture est réalisée en grillage, elle devra être traitée par une maille métallique discrète en treillis soudé (trame rectangulaire verticale 200 mm x 55 mm) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximum 2,00 m, sans soubassement).

Les clôtures doivent rester dans une teinte neutre : teinte xxx (gris anthracite ?)

Les portails devront être traités dans la même couleur que les clôtures et présenter un simple barreaudage vertical. Les dispositifs opaques sont interdits.

Article 6.2 : Plantations, surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables, espaces verts et récréatifs

Dispositions générales

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence du sol naturel.

Dans le cas d'un projet de subdivision d'un ilot qui devra présenter un projet d'aménagement global de cet ilot, la surface végétalisée est calculée sur l'ensemble de l'ilot.

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

> la plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales ;

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront largement plantés

(Haies basses, bosquets ou alignement d'arbres, etc.).

> les haies basses taillées qui masquent les aires de manoeuvre et de stationnement depuis les voies, doublées ou non d'un alignement arbres seront privilégiées.

Obligation de planter :

- Au moins 10% de l'unité foncière sera planté pour contribuer à la qualité de l'insertion dans le paysage environnant., conformément au PLUI.

- Il sera planté au moins un arbre par tranche entière de 300 m² d'unité foncière dont, sur les aires stationnement, au moins un arbre pour 6 places de stationnement de véhicules légers, comme indiqué dans le PLUI.

Rappel pour prise en compte :

Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

Les arbres et haies de plus de deux mètres doivent l'être à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Coefficient de Biotope de Surface (CBS) :

Le Coefficient de Biotope de Surface détermine une proportion minimale d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit respecter le Coefficient de Biotope de Surface minimum admis sur la zone, soit 0,3.

Le Coefficient de Biotope de Surface est appliqué au terrain d'assiette du projet. Pour le calcul du Coefficient de Biotope de Surface du projet, on s'appuiera sur la grille de calcul suivante et sur la fiche technique du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation «Composition urbaine » (document n°5).

Types de surfaces	Exemples	Surface (m ²) (A)	Pondération (B)	Surface éco- aménageable (m ²)= AxB
Imperméable	<i>Toiture non végétalisée, asphalte, béton, dallage jointé au ciment</i>		0	
Semi-perméable	<i>Pavage / gravier sur lit de sable, dallage avec joint enherbés ou poreux, stabilisé, toiture terrasse végétalisée, stationnement engazonné, enrobé drainant</i>		0,5	
Espaces végétalisés en pleine terre	Pelouses, jardins		1	
BONUS	<i>Plantation ou préservation d'un arbre de haute tige</i>	nombre	x 30m ²	
	<i>Plantation d'une haie d'essences locales</i>	Mètres linéaires	x 1m ²	
Superficie pondérée des espaces éco-aménageables (C)				
Superficie totale du terrain d'assiette du projet (D)				
Coefficient de Biotope de Surface du projet = C/D				Le résultat obtenu doit être supérieur au CBS minimal défini sur la zone

Le Coefficient de Biotope de Surface ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre ce coefficient (nature du sol ou du sous-sol, terrain déjà imperméabilisé, configuration du bâti historique, prescriptions liées aux zones inondables...).

Traitement des abords

Les cheminements vers les bureaux ou ateliers, espaces de présentation... se doivent d'être soignés : espaces engazonnés avec groupement d'arbres à haut développement, massifs composés... On évitera l'excès de plantation qui pourrait conduire à une fermeture des espaces.



Zone commerciale attenante au lotissement des portes de Bretagne : jardinière contre bardage avec bordure, espaces verts plantés avec bosquets, gazon



Continuité des passages piétons en revêtement perméable et entouré de plantation



Butée avec bordure délimitant des zones de parking

Espaces libres et plantations

Les haies devront suivre les compositions ci-dessous :

- ✓ pour les lots de superficie importante : haie champêtre libre, formée de 2 lignes de plantations et composée d'essences choisies parmi la strate arbustive avec possibilité d'y ajouter des arbres de grand et/ou moyen développement (arbres entrant dans le calcul du pourcentage imposé).
- ✓ pour les lots de moyenne et petite superficie : haie champêtre libre, formée de 1 ligne de plantations et composée d'essences choisies parmi la strate arbustive.

Pour l'ensemble des végétaux, tant sur le domaine privé que public, les végétaux à la plantation devront avoir une taille minimum de :

- ✓ arbustes : touffe 40/60,
- ✓ baliveau / cépée : 150/200,
- ✓ tige : 14/16,
- ✓ arbres d'alignement sur voiries : 18/20.

Les végétaux seront installés sous paillage bio-dégradable (durabilité 2 ans minimum) : écorces de pin, paillettes de chanvre ou feutres végétaux de type fibres de bois, lin, coco, chanvre, coton.... Les paillages plastiques sont interdits. Le paillage utilisé est garanti sans semence ni adventice et sans parasite animal ou végétal. Il doit pouvoir, par action conjuguée opacité-acidité, supprimer les opérations de désherbage et diminuer le nombre d'arrosages.

Les tiges, baliveaux et cépées seront tuteurés. Les tuteurs et lisses seront en châtaignier écorcé, sans traitement d'imprégnation et d'une durabilité minimum de 3 ans.

Les surfaces enherbées devront utiliser un mélange d'essences de graminées, légumineuses et/ou fleurs, et se rapprocher d'une prairie (fleuriée ou non) rustique, peu consommatrice d'eau et capable de supporter un nombre réduit de fauchages ou de tontes.





Article 6.3 : Protection et mise en valeur des sites et des éléments d’intérêt paysager et écologique

Les constructions, aménagements et installations respecteront l'intérêt écologique des espaces constituant la trame verte et bleue protégée par le PLUI.

- Le maillage de haies identifié et localisé sur le règlement graphique en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé et complété pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologique, hydraulique et paysagère, dans les conditions définies dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue (document n°5 du PLUi).

Sans objet : Aucune haie identifiée dans l’OAP « les portes de bretagne »

Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités, services et équipements collectifs doit être assuré en dehors des voies publiques. Il prendra en compte l'espace nécessaire au stationnement et aux manoeuvres de l'ensemble des véhicules induits par l'occupation (personnel, clientèle, fournisseurs).

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous.

Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

Véhicules automobiles	Stationnement minimal requis
Hébergements hôteliers	- 1 place par tranche entière de 2 chambres ou unités d'hébergement <i>(ex : 10 chambres = 5 places, 25 unités = 12 places, etc.) ;</i>
Activités économiques Équipements d'intérêt collectif ou publics	Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature, de la fréquentation (et de ses variations) et de la desserte par les transports en commun dans un rayon de 300 m. Les surfaces de stationnement seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation et de ses variations. Le quota requis pourra être mutualisé.
Activités économiques	Pour les opérations de construction de plus de 100 m ² de surface de plancher ou de plus de 150 m ² de surface de vente : Il sera aménagé une aire de stationnement équipée dont la taille sera proportionnée aux besoins des usagers (employés, clientèle, ...);
Équipements d'intérêt collectif ou publics	Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature et de la fréquentation.

Le stationnement des 2-roues est réglementé selon les mêmes modalités que dans la zone UE, et selon le tableau ci-dessous.

Cycles	Stationnement minimal requis
Activités économiques	Pour les opérations de construction de plus de 100 m ² de surface de plancher ou de plus de 150 m ² de surface de vente : Il sera aménagé une aire de stationnement équipée dont la taille sera proportionnée aux besoins des usagers (employés, clientèle, ...)

Des dispositifs couverts de stationnement de deux-roues, motorisés ou non, sont exigés et devront être intégrés à la composition générale des espaces extérieurs (à défaut d'être intégré dans un bâtiment).

III Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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 le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés pour la visibilité lors des manoeuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ainsi :

- Il pourra être imposé le jumelage des accès pour réduire les risques routiers et préserver la qualité des paysages et de l'environnement. Lorsqu'une unité foncière est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

- l'accès des unités foncières destinées aux commerces et activités de services, devra être adapté et proportionné aux flux à venir ;

Les accès aux lots et les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- ✓ des usages des constructions et des modes d'occupation du sol envisagés ainsi que du trafic prévisible,
- ✓ des possibilités de construction résultant de l'application du présent règlement,
- ✓ du fonctionnement et de la sécurité de la circulation publique,
- ✓ du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...).

NB : La signalétique devra respecter la charte graphique qui sera définie pour l'ensemble de la zone.

Accès

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires de desserte interne. Aucun accès direct n'est autorisé sur rue du moulin à vent ni sur la rue de la Brebiette.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès pourra être interdit sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation.

La configuration des accès ne doit créer de manœuvre pour les véhicules accédant aux parcelles sans pour cela être surdimensionnés.

Voirie

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir.

Les nouvelles rues auront une largeur de chaussée au moins égale à 6m. A celles-ci s'ajoutera, en fonction de la fréquentation, un espace dimensionné pour le passage sécurisé des piétons et cyclistes.

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 3 m. Ceux-ci seront protégés des voies de circulation par des bordures en béton et seront réalisés en revêtements perméables.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, comprenant une aire de manœuvre d'un rayon minimum de 11m pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës possible ultérieurement.

En cas de redécoupage des lots, les voies de desserte interne devront respecter les caractéristiques définies par le projet et décrits dans la notice de présentation (voirie secondaire ou tertiaire selon l'utilisation envisagée).

Article 9 : Desserte par les réseaux

Article 9.1 : Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

Défense incendie : Les caractéristiques techniques des moyens de défense contre l'incendie devront être adaptées aux caractéristiques et usages des constructions et utilisations du sol envisagées.

Article 9.2 : Eaux usées

- Les eaux usées doivent être conduites par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'évacuation et de traitement conformes à la réglementation en vigueur mais aussi suivant les indications des gestionnaires concernés.

Article 9.3 : Eaux pluviales – Loi sur l'eau

L'infiltration des eaux pluviales ne s'impose pas sur les terrains faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble lorsque celle-ci prévoit des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales.

Tout le système de gestion des eaux pluviales a été réalisé dans la première tranche de travaux, conformément au respect des obligations au titre de la Loi sur l'Eau, selon l'autorisation préfectorale accordée le 25 Juillet 2006.

Pour rappel, cet arrêté impose une gestion des **eaux pluviales** à trois **niveaux** :

- **Un bassin de stockage et de traitement sous chaussée.** Dimensionné pour une pluie de fréquence décennale, il présente un volume utile de 7300 m³.

Il est compartimenté en 13 unités de stockage d'une longueur de 120m chacune, communiquant entre eux par surverse.

Le débit de rejet de 5l/s est évacué vers « La Sarthe » par une canalisation de 1000mm.

- **Une noue paysagère.** Compte tenu de la topographie des lieux, cette noue paysagère, dimensionnée pour une pluie de fréquence vicennale, est divisée en 2 parties d'une contenance totale de 1900 m³.

Le débit de rejet de 10l/s est évacué vers le bassin de rétention côté « Briante ».

La noue paysagère est plantée d'une végétation à fort pouvoir épuratoire, sélectionnée parmi les espèces appartenant à la flore naturelle locale.

- **Un bassin de stockage et de traitement à ciel ouvert.** Dimensionné pour une pluie de fréquence décennale, il présente un volume utile de 3200 m³.

Le débit de rejet de 10l/s est évacué vers « La Briante » au moyen d'une canalisation existante de diamètre 1200mm.

La mise en place de disposition d'infiltration dans le sol est interdite.

Article 9.4 : Electricité ou autres énergies

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

La signalétique

Les enseignes des entreprises seront situées dans le 1/3 supérieur du bâtiment sans dépasser du volume général de celui-ci. Elles doivent considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'éclairage des voies privées

L'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale. A ce titre, l'éclairage des espaces privés sera plutôt blanc réalisé en technique led ou similaire.

Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties, les faisceaux lumineux, les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néon sont interdits.

L'éclairage direct ou indirect des enseignes et pré-enseignes, sera réalisé par appliques ou projecteurs au sol. Sont également tolérés les dispositifs de balisage lumineux au sol de faible intensité. Néanmoins, les entreprises pourront présenter un système d'éclairage des enseignes et pré-enseignes différent qui devra démontrer une parfaite intégration dans l'éclairage des abords privés et publics ainsi qu'une faible consommation en énergie.

L'ensemble des coffrets et boîtiers doivent être intégrés dans les façades ou apposés à l'arrière d'un muret, par exemple dans la marge de recul d'une opération groupée.

Systèmes de production d'énergie alternative

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque,...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent s'intégrer à la construction existante ou à créer, ou sur des bâtiments annexes.

Article 9.5 : Communications numériques

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau de desserte numérique très haut débit en souterrain depuis le domaine public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 10 : Ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement ou de construction qui dépendent de la collecte des ordures ménagères pourront comprendre, selon leur dimension, une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères, conformément au règlement intercommunal de collecte. Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération ou de la construction.

Les locaux de stockage des déchets seront soit intégrés aux bâtiments soit intégrés dans des locaux spécifiques dont le dimensionnement sera adapté aux besoins des entreprises. Dans le cas où les locaux ne sont pas intégrés aux bâtiments, ils devront s'intégrer en alignement à la clôture et répondre aux caractéristiques suivantes : dimensions suffisantes avec une hauteur comprise entre 1,5 m et 2 m, intégration à la clôture en termes de matériaux et de couleur.

Les déchets potentiellement polluants devront être stockés sur des aires imperméabilisées et les mesures de sécurité devront être prises pour éviter toute pollution du sol. On rappelle que la nappe d'eau souterraine est très vulnérable aux pollutions sur ce secteur.

Article 11 : Coefficient d'occupations des sols

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS), mais conformément à l'article 5.1 du PLUI, l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 35% de la superficie de l'unité foncière.

4

Surface de plancher autorisée

Identification de l’îlot	Superficie de l’îlot	Surface de plancher maximale (% de la superficie du lot)	Destination de l’îlot
Îlot n° 1	22 512 m ²	17 553 m ² (78%)	Activités de services
Îlot n° 2	14 139 m ²	12 149 m ² (85,9%)	Loisirs/Restauration
Îlot n° 3	12 141 m ²	10 468 m ² (86,2%)	Activités
Îlot n° 4	13 111 m ²	9 862 m ² (75,2%)	Artisanat/Bureaux
Îlot n° 5	12 324 m ²	11 035 m ² (89,5%)	Hôtellerie
Total	74 227 m²	61 067 m² (82,3%)	

5

Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l’adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot à l’occasion de chaque vente ou location, qu’il s’agisse d’une première vente ou location, de revente ou de location successive, après lui avoir été communiqué préalablement.

6

Opposabilité du règlement

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

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

ANNEXE 1

PALETTE VÉGÉTALE

- Ginko Biloba
- Liquidambar
- Tilleul argenté
- Erable rouge
- Pommier à fleurs
- Mûrier platane
- Sophora
- Charme pyramidale
- Noisetier
- Erable planes
- Charme
- Cèdre vert
- Frêne- Acacias
- Prunier, poirier, pommier
- Cerisier à fleurs
- Charmilles, noisetiers, érable champêtre

Reportage photographique de la zone d'activités attenante au lotissement :

