



# Plan Local d'Urbanisme de Séné

Pièce 5 : Annexes  
ZAC

*Vu pour être annexé à la délibération du 15/02/2024  
Pour la commune,  
Madame La Maire, Sylvie Sculo*



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 29 Mars 2012**

L'an deux mille douze, le 29 mars à vingt heures, Le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de SÉNÉ a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation du 23 mars 2012 qui lui a été adressée par le Maire, conformément aux Articles L.2121.10, 11 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de M. Luc FOUCAULT, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29
Nombre de conseillers municipaux présents : 24 puis 25 à partir du point n° 3, 24 aux points n° 5 et 8
Nombre de votants : 24 puis 25 à partir du point n° 3, 24 aux points n° 5 et 8
Nombre de pouvoirs : 3
Nombre de suffrages exprimés : 27 puis 28 à partir du point n° 3, 27 aux points n° 5 et 8

**Présents :**

Anne PHELIPPO-NICOLAS, Dominique AUFFRET, Martine LATINIER, Philippe ROLLAND, Jean-François DRAIN (sauf au point n° 5), Roselyne LE NUE, Guy MOREAU, Adjoint, René MABIT, Guy ARNAUD (sauf au point n° 8), Alain COINCHELIN, Gustave RETHO, Brigitte TELLIER, Gérard CANTONS, Marie-Françoise LE BARILLEC, Yvan FERTIL, Isabelle DUPAS, Sophie JOUSSEAUME, Nicolas LE REGENT, Michel PENEL, Michel MOURET, Myriam LECOMTE, Fulup LE FOLL, Dominique LE GALL (à partir du point n° 3), Rémi VIDOR, Conseillers Municipaux

**Absents:**

Elisabeth CHEVALIER, qui a donné pouvoir à Brigitte TELLIER  
Christine BERNARD, qui a donné pouvoir à Roselyne LE NUE  
Marc Harid COLIN, qui a donné pouvoir à Sophie JOUSSEAUME  
Jean-Michel HENQUINET

Secrétaire de séance : Sophie JOUSSEAUME, CM.

---

**2012-03/2-18 - KERGRIPPE - Création d'une Zone d'Aménagement Concerté à finalité artisanale intitulée « KERGRIPPE III »**

**Rapporteur** : Luc FOUCAULT

Il est rappelé au Conseil Municipal que par délibération n° 2009-12-27 du 10 décembre 2009 la Commune a engagé des études préalables en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement pour la réhabilitation et la requalification de la zone d'activités artisanales existante « KERGRIPPE I et II » et la création d'un nouveau parc d'activités artisanales intitulée «KERGRIPPE III » située à proximité de la route de la Croix Neuve, à l'entrée Nord-Est du Bourg et ayant pour objectifs de:

- Maîtriser un aménagement global et cohérent tant sur le plan de la qualité paysagère et architecturale qu'environnementale puisque situé en entrée de ville de Séné et à proximité d'habitat existant.
- Mettre en œuvre une démarche Bretagne Qualiparc qui concerne à la fois la requalification de Kergrippe II et l'extension sur Kergrippe III.
- Permettre une gestion environnementale du projet dès sa conception et jusqu'à sa gestion et son entretien (gestion des eaux pluviales, des espaces verts...)
- Accueillir de nouvelles activités à caractère artisanal afin de renforcer le développement économique autour du bourg.

Par la même délibération, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée de manière participative, avant même l'élaboration des premiers scénarios, par la tenue de plusieurs ateliers thématiques en vue de l'analyse du diagnostic et de la définition des enjeux et qui s'est poursuivie pendant toute la durée de l'étude du projet, sous la forme de plusieurs réunions avec les artisans intéressés, d'une réunion publique et d'une exposition avec mise à disposition d'un registre pour permettre à la population d'exprimer ces remarques et observations sur le projet.

Le dossier de création a été transmis à la DREAL qui a émis un avis tacite réputé favorable le 26 février 2012.

La Commune a diffusé l'avis de la DREAL afin de recueillir d'éventuelles remarques complémentaires.

Le bilan de ces ateliers, de cette concertation et de cette information de l'avis de l'autorité environnementale a été adressé et a fait l'objet d'une délibération débattue au cours du présent Conseil Municipal.

En conséquence, sur la base de l'approbation par le Conseil Municipal du bilan de la concertation, il est proposé au Conseil Municipal de créer une Zone d'Aménagement Concerté intitulée « KERGRIPPE III » sur un périmètre opérationnel annexé à la présente délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le Code général des impôts, notamment son article 1585 C,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé le 21 décembre 2006,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 février 2011,

Vu le dossier de création établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, et notamment l'étude d'impact,

Vu l'avis tacite de la DREAL en date du 26 février 2012,

Vu l'avis de la Commission Economie et Tourisme, Activités Maritimes, Agriculture, Commerce et Artisanat du 20 mars 2012,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2012 approuvant le bilan de la concertation,

Après en avoir délibéré,

Par un vote à main levée,

Par 27 voix pour et 1 abstention (Jean-François DRAIN),

Le Conseil Municipal :

APPROUVE la création d'une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la réalisation d'une nouvelle zone d'activités artisanales sur l'entrée Nord Est du Bourg, le long de la route de la Croix Neuve et sur un périmètre tel qu'il figure au plan présenté au dossier ;

DENOMME cette zone d'aménagement concerté « KERGRIPPE III » ;

PRECISE que le programme global prévisionnel des constructions qui sera réalisé à l'intérieur de la zone comprend :

- des surfaces cessibles de l'ordre de 18 000 m<sup>2</sup> ; le périmètre de l'opération étant d'environ 37 000 m<sup>2</sup> ;
- des équipements et espaces publics d'infrastructure (placettes, espaces verts, cheminements piétons, stationnements mutualisés...) ;
- le maintien des haies existantes et la création de nouvelles haies bocagères pour intégrer le projet dans son environnement ;
- une gestion alternative des eaux pluviales, avec la réalisation de noues paysagères et la création de bassin de rétention ;
- la mise en place de dispositifs anti-pollution ;
- un échelonnement des constructions sur une durée de 3 à 5 ans,
- la préservation de la zone humide.

DECIDE que sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des impôts. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la taxe d'aménagement ;

AUTORISE Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme ;

PRESCRIT l'affichage de la présente délibération pendant un mois en mairie et de préciser qu'elle fera l'objet d'une mention dans au moins un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

AUTORISE enfin Monsieur le Maire ou son représentant à exécuter et à signer toutes pièces et documents afférents à la présente délibération.

Fait et délibéré et ont signé avec nous les membres présents

Séné, le 30 mars 2012  
Le Maire, Luc FOUCAULT



Acte rendu exécutoire après transmission  
au représentant de l'Etat le 30 mars 2012  
et publication le 30 mars 2012.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

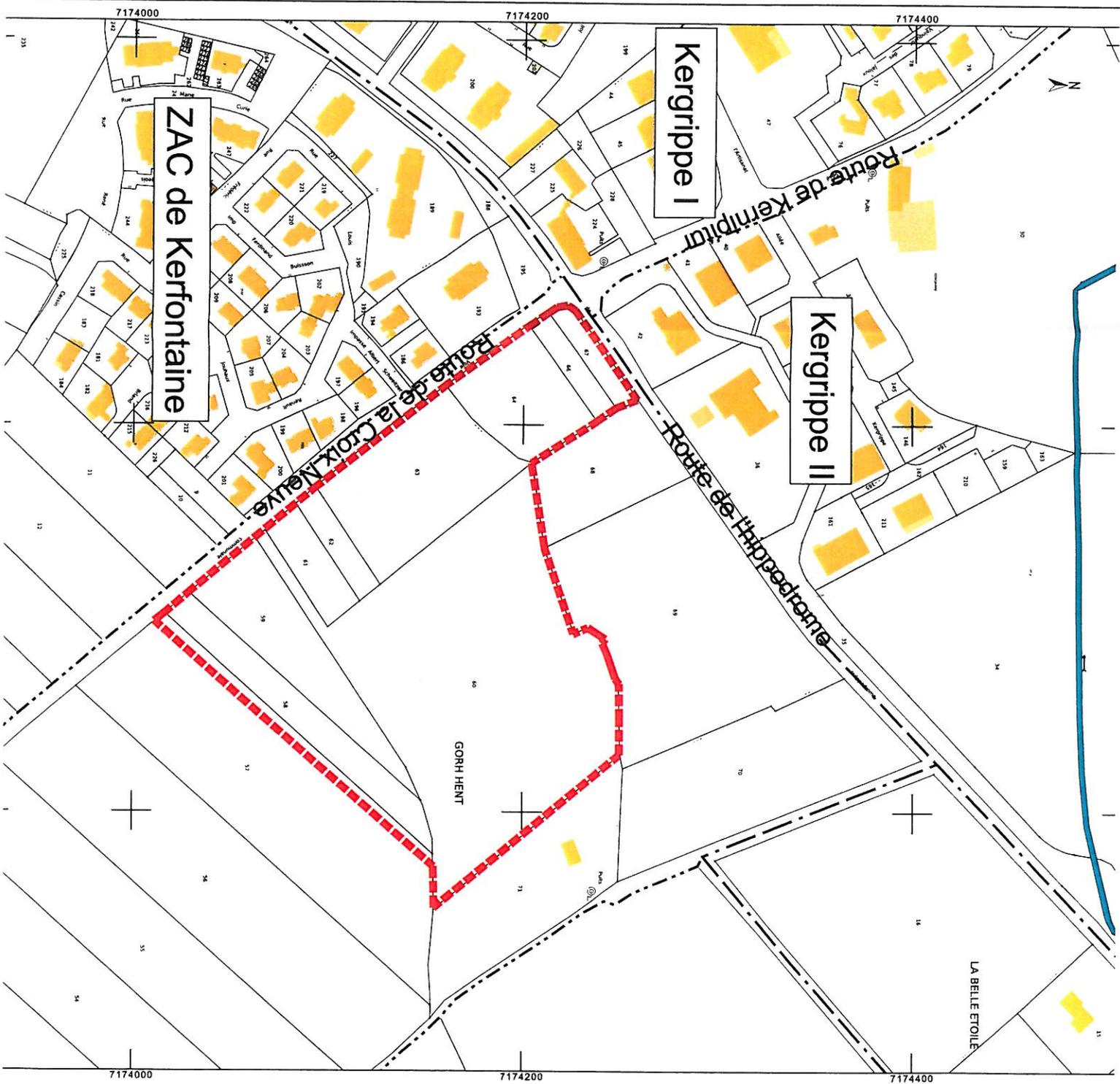
056-215602434-20120329-2012\_03\_2\_18-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/03/2012

Commune de Séné  
Plan Périométral  
périmètre opérationnel  
de la ZAC de Kergripppe III

Echelle : 1/2000



<p align="center"><b>DEPARTEMENT DU MORBIHAN</b>  <b>COMMUNE DE SENE</b>  Lieu-dit "Kergrippe"</p>	
<p align="center">Village d'activités artisanales Kergrippe III</p>	
<p align="center"><b>DOSSIER DE REALISATION</b></p>	
<p align="center"><b>CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,  URBAINES &amp; PAYSAGERES</b></p>	
<p align="right">Date de création du document :</p>	<p>AVRIL. 2013</p>
<p align="right">Modifications :</p>	
<p align="center"><b>Pièce n°</b></p>	
<p align="right">Référence dossier :</p>	<p>12.029</p>
 <p align="center"> <small>CELINE BELLEPIERRE Bachelier DPLG &amp; PATRICK LEBELLIER Bachelier d'Études Techniques VEP</small>  Agence d'Urbanisme, de Paysage &amp; d'Ingénierie  11 rue du Couvent 56 100 MUZILLAC  Tél. 02 97 45 69 49 Fax. 02 97 45 30 35 agence@urbae.fr  www.urbae.fr </p>	 

# Généralités

- **Objet :**

Le présent cahier des charges fixe les règles particulières applicables au Village d'entreprises Artisanales « Kergrippe III » à Séné.

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

**Le village d'entreprises artisanales est une zone d'activités de petites unités compatibles avec l'habitat dont il est proche, qualitatif au regard de l'impact en entrée de bourg et ne présentant pas d'impact significatif sur la circulation générale.**

**En ce sens, il s'agit d'une opération qualitative visant à maintenir l'emploi sur la commune de Séné tout en apportant une plus-value qualitative sur l'aménagement urbain.**

**Ce présent cahier des charges vise à donner les règles qui s'imposeront aux acquéreurs de ces parcelles.**

Le parti-pris urbain repose sur une organisation des parcelles autour d'un cœur de vie du village, desservi par une voirie sobre en sens unique. Les parcelles s'articulent autour d'un espace paysager et fonctionnel, et d'un fonctionnement d'entrées mutualisées, ce qui permet une économie de foncier, de travaux, une cohérence générale et la base pour une vie de quartier.

Le parti pris architectural se base sur une image de village d'activité qui nécessite la mise en œuvre :

- de matériaux bruts et durables (minimum 2 et maximum 3 prescrits) au maximum de leur capacité de mise en œuvre, selon un minimum d'entretien dans le temps ;
- d'un rythme des volumes pour refuser les formes urbaines monolithiques ;
- d'une orientation principale des « façades d'accueil » tournée vers le cœur vert de la zone d'activité, afin de créer un effet de place urbaine ;
- d'une qualité thermique optimale des zones de bureaux et d'une exigence acoustique entre bureaux et zones de production et de manœuvre des engins...

Il sera privilégié un rendu architectural sobre mais travaillé dans le détail. L'urbaniste Conseil de la ZAC se réserve le droit de juger de l'aspect esthétique et d'émettre un avis défavorable à la maîtrise d'ouvrage dans le cas d'un projet qualifié comme incohérent vis-à-vis de l'exigence architecturale recherchée et défendue par l'aménageur pour l'éco-quartier.

Chaque projet se construit en concertation avec l'ensemble de l'équipe composée de :

- La Maîtrise d'Ouvrage, la ville de Séné
- L'Aménageur
- L'urbaniste

### *Rôle de l'équipe de conception*

L'urbaniste guide les architectes et opérateurs en leur fournissant en temps voulu les orientations du projet de ZAC. A cet égard, il aura tour à tour un rôle d'information, de conseil puis de contrôle.

*Rôle de l'architecte et du constructeur*

La seule signature du permis de construire par un architecte sera jugée insuffisante. Il ne devra pas faire l'objet d'une simple sous-traitance du maître d'oeuvre mais devra justifier une mission complète au titre d'un contrat d'architecte.

L'assurance «dommage ouvrage» est obligatoire.

S'agissant des prescriptions et recommandations architecturales, l'agence Minier se dégage de toute responsabilité concernant les prescriptions techniques et la réalisation des ouvrages en question. Les maîtres d'oeuvre vérifieront la faisabilité technique des ouvrages et, si nécessaire, informeront l'urbaniste de leurs réserves éventuelles.

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Le village d'entreprises est destiné exclusivement aux activités artisanales compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du village).

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les activités de stockage, sans transformation de produit, ne sont pas admises, y compris dans les constructions.

Les activités polluantes ou non compatibles avec l'habitat ne sont pas admises.

Les activités présentant un risque lié à l'utilisation de carburants ne sont pas admises.

Lors de mutation, revente ou locations, les activités strictement commerciales, de services ou industrielles sont interdites.

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

Une seule construction par activité est admise. Plusieurs volumes rattachés peuvent être acceptés.

Sont autorisées les activités artisanales ne présentant pas d'impact sur la circulation générale et sur la circulation à l'intérieur du village (ex : entraînant la circulation de poids lourds quotidiennement, nécessitant des transports exceptionnels, etc.)

Les activités commerciales sont tolérées sous réserve d'être liées à l'activité principale de l'entreprise artisanale, et dont la surface de vente est intégrée à l'intérieur de la construction.

Sont admis les équipements d'intérêt public dont la vocation n'est pas incompatible avec l'habitat, indépendamment de l'objet du village artisanal.

Les loges de gardien sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser 35m<sup>2</sup>, d'être intégrées à la construction et ne pas constituer un habitat permanent.

Les éoliennes de moins de 12m de haut sont admises à raison d'une unité par parcelle, et destinée à la production d'énergie.

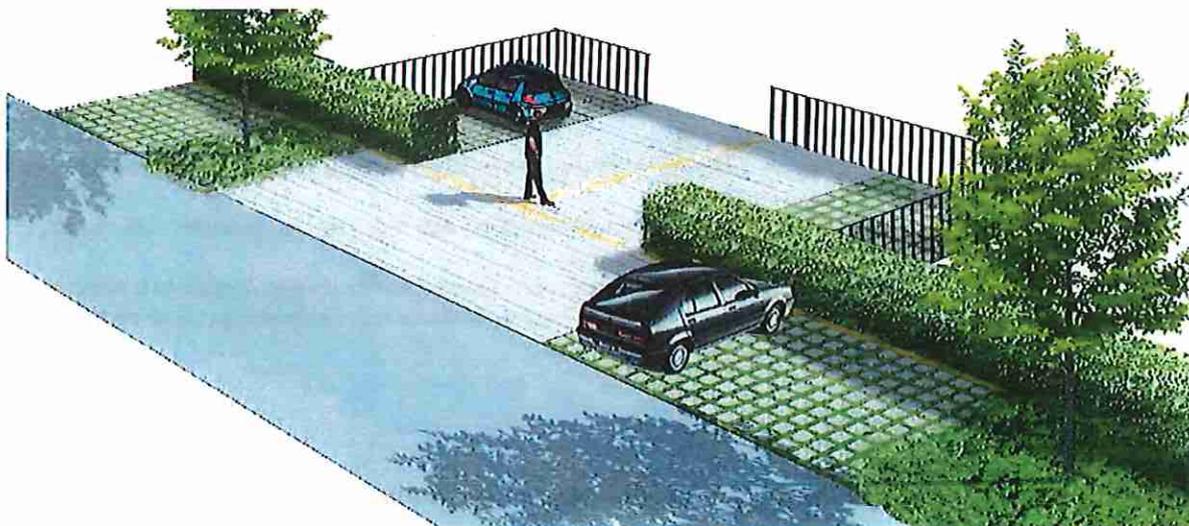
## Section II - Conditions d'occupation du sol

### Article 3 : Accès et voirie

Les lots sont desservis par les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement. Aucun accès sur les voies et emprises publiques en dehors de celles précisées ne pourra être admis.

Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition, les acquéreurs devant respecter leurs emplacements, dimensions et matériaux et en assurer l'entretien et la remise en état si nécessaire, à l'identique.

Les accès aux lots ne pourront être clos côté emprise publique.



*Exemple d'accès privé non clos*

Aucun autre accès véhicule ne pourra être créé en dehors de celui prévu au plan de composition ; toutefois un accès piéton pourra être aménagé sur l'espace vert ou chemin piéton permettant un accès plus direct à la piste cyclable.

Toute modification, qui pourrait être rendue indispensable pour des raisons techniques ou réglementaires, devra faire l'objet d'un accord écrit du maître d'ouvrage, et l'acquéreur en supportera l'ensemble des frais.

A l'exception du stationnement privé prévu au plan de composition en entrées de parcelles, le stationnement nécessaire lié à chaque activité devra être réalisé d'un seul tenant et faire l'objet d'un aménagement spécifique.

Dans le cas de division de parcelle, aucun autre accès sur l'espace public ne pourra être réalisé.

Le stationnement minute n'est pas autorisé au droit des lots desservis par une voie en sens unique.

#### Article 4 : Desserte par les réseaux

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par l'aménageur.

[Cf URBæ ]

- Alimentation en eau potable :

- Eaux usées :

- Eaux pluviales :

Les acquéreurs pourront mettre en place, sur leur lot, une cuve de récupération des eaux pluviales, couplée à un puisard, si les conditions de sol le permettent, pour y rejeter leurs eaux de toiture. Les eaux pluviales pourront être réutilisées à usage sanitaire. Seul le trop plein du puisard sera raccordé au réseau gravitaire d'eaux pluviales mis en place par l'aménageur.

Le cas échéant, les récupérateurs d'EP hors sol devront être intégrés dans le volume bâti, non saillants de la façade.

Les acquéreurs veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols de la parcelle. Un coefficient d'imperméabilisation de 70% ne pourra être dépassé.

Les parcelles présentant, en plus des places en entrée, une zone de stationnement de plus de 8 véhicules sur un revêtement imperméable devront prévoir un dispositif de traitement des effluents en sortie de parking.

- Electricité :

- Téléphone :

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- de leur déplacement éventuel dans tous les cas (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

Les coffrets électriques, boîtes de branchements seront intégrés dans l'espace d'entrées mutualisées. Tout déplacement devra faire l'objet d'une justification technique et recevoir l'accord express du maître d'ouvrage.

#### Article 5 : caractéristiques des terrains

La forme des lots et surfaces qui figurent au plan de composition ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

La réunion de deux lots peut être tolérée, pour accueillir une entreprise artisanale dont le nombre de salariés sera significatif au regard de la moyenne observée sur le village d'entreprises.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter dans les zones constructibles et respecter le plan des prescriptions graphiques figurant en annexe du présent document.

Les constructions et installations devront s'implanter selon un recul minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise publique.

Les façades principales des bâtiments donnant sur la voirie interne s'implanteront à l'alignement sur une ligne d'accroche imposée, sur une distance continue d'au moins 5m linéaire. Cette ligne d'accroche figure au plan graphique des prescriptions.

L'espace non construit entre la limite d'emprise publique et le nu extérieur de la façade principal devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Cette surface ne pourra pas servir d'aire de stockage ou de livraison, même provisoire.

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

Les constructions et installations des lots devront s'implanter à une distance d'au moins 5m de la limite séparative de fond de parcelle.

Les constructions devront s'implanter dans les zones constructibles et respecter les prescriptions graphiques figurant en annexe du présent document.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

#### **Article 9 : Emprise au sol**

La surface maximale d'emprise au sol autorisée par lot ne pourra excéder 70% de la surface de la parcelle.

#### **Article 10 : aspect extérieur**

##### **10-1 Les constructions**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect sobres, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Cf articles 12 et 13

##### **10-2 Les clôtures en façade de lot**

Rappel : se clore n'est pas obligatoire.

Les aménagements d'entrées prévus au plan de composition intègrent la possibilité d'implanter une clôture et un portail coulissant de 5 ou 6 mètres de large, en fonction des typologies. Ces entrées étant en retrait de la voirie, les girations seront facilitées et le stationnement minute possible.

Les clôtures en façade de lot auront les caractéristiques suivantes :

- un barraudage de 2 mètres de haut, noir
- le portail coulissant devra être coordonné.



*Exemple de portail*

### 10-3 Les clôtures en fond de lot, limite d'espace vert, de chemin pléton ou d'opération

Rappel : se clore n'est pas obligatoire.

Ces clôtures auront les caractéristiques suivantes :

- Un grillage soudé noir, de 2 mètres de haut, monté sur poteaux métalliques noirs, doublé d'une haie vive de 1.5 mètre de haut (cf annexe plantations)
- Un éventuel portillon devra être réalisé dans la même gamme.



Type de clôture

### 10-4 Les clôtures en limite séparative et sur bassin tampon en bas d'opération

Rappel : se clore n'est pas obligatoire.

Ces clôtures auront les caractéristiques suivantes :

- Un grillage soudé noir, de 2 mètres de haut, monté sur poteaux métalliques noirs, doublé ou non d'une haie vive de 1.5 mètre de haut (cf annexe plantations)

### 10-5 Les aires de stockage

Le stockage lié à l'activité devra être aménagé dans la construction ou au minimum accolé à une des façades, sur le pan non visible depuis la voie intérieure de l'opération.

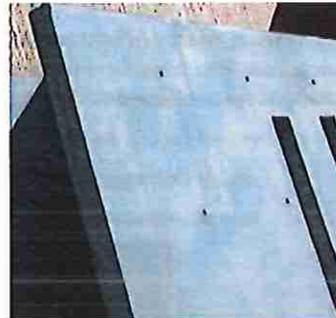
Si l'aire de stockage n'est pas entièrement intégrée à la construction, celle-ci devra être organisée et habillée par des parements de délimitation : paravent bois ou banchage béton propre intégré à la volumétrie principale :



Habillage bois d'une aire de stockage



Habillages en gabions



Béton banché brut

### 10-6 Les aires d'exposition

Les surfaces d'exposition ne sont pas autorisées en extérieur.

### 10-7 Les talutages

Les talutages rendus nécessaires par l'adaptation des plateformes sur le terrain naturel devront être traités à l'aide d'un mur de soutènement (maçonnerie enduite, gabions).

Les talus en pente ne sont pas autorisés.

Les acquéreurs devront veiller à la bonne finition de ces murs lorsqu'ils sont mitoyens.

### 10-8 Les enseignes et publicités

Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les enseignes devront être installées dans la hauteur de la façade, ne dépassant pas celle-ci.

La signalétique, le cas échéant, devra respecter la charte du village d'activités, et, à défaut, de celle mise en place à l'échelle de la commune.



*Exemple de bâtiment intégrant l'enseigne dans la hauteur de la façade*



*Contre exemple d'enseigne non intégrées*

Aucun support publicitaire n'est admis à l'intérieur des parcelles et espaces publics de l'opération.

Sont notamment proscrits les fléchages directionnels.

### Article 11 : Matériaux

Chaque projet de construction devra identifier au minimum deux et au maximum trois types de matériaux principaux visibles en façade.

Les couleurs utilisées révéleront la composition des volumes et les détails architecturaux comme les décrochés, les auvents ou les entrées... Les couleurs employées devront être traduites dans les matières et textures employées (métal, bois, zinc, ardoise...) et non dans les enduits, les peintures ou les lasures.

Les imitations ou pastiches de matériaux sont interdits (bardages PVC, imitations bois...). Certains matériaux comme les enduits grattés, ribés ou projetés sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques...

Au-delà des intérêts économiques, il est demandé aux constructeurs de porter une attention particulière aux matériaux et parements choisis, à leur entretien et leur durabilité.

Le constructeur devra justifier de la provenance et traçabilité des matériaux bruts employés. Les matériaux utilisés en parement au RDC devront être résistants aux salissures et recouverts d'une protection anti-graffitis.

Recommandation : Les constructions en ossature bois sont à privilégier.

Liste non exhaustive de matériaux proscrits :

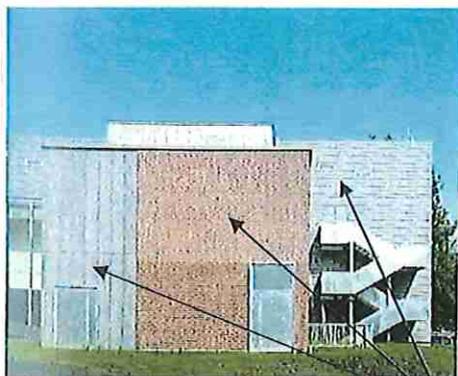
- utilisation proscrite du PVC, (hors polycarbonates) sauf pour les menuiseries extérieures ;
- matériaux pastiches
- descentes d'eaux pluviales et boîtes à eau en PVC
- baguettes d'angle plastiques sur les façades
- enduits grattés, ribés ou projetés
- murs parpaings, béton ou pale planche en limite séparative

Liste non exhaustive de matériaux recommandés:

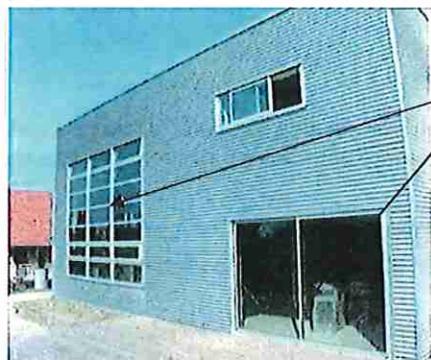


**Recommandation :** Travailler les changements de matériaux et jouer sur les couleurs

L'utilisation de plusieurs matériaux participe à l'intégration de bâtiments aux dimensions importantes.



*Un changement de matériaux met en valeur le bâtiment en le soulignant ou en modelant la volumétrie*

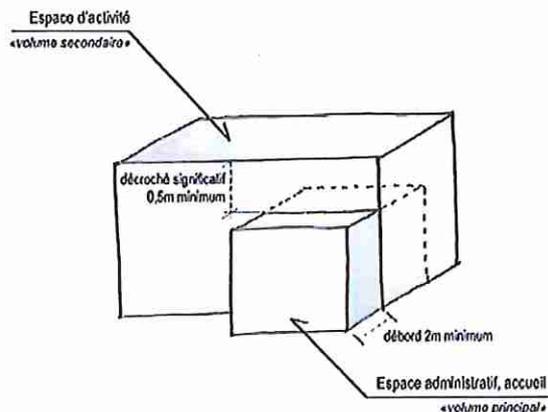


*Le traitement des ouvertures participe à la composition des façades*

*L'utilisation d'un bardage horizontal de couleur neutre sur une façade bien composée donne un bâtiment de qualité.*

## Article 12 : volumétries et formes architecturales

Schéma de synthèse décrivant les décrochés en façade ou/et pignon et les différences de hauteurs exigés :



### Article 12.1 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut ; à l'exception des lots 1, 4 à 13, et le lot 20 dont la hauteur maximale ne pourra excéder 8 mètres. Toutefois, ces lots pourront être équipés d'une éolienne ne dépassant pas 12 mètres de haut.

La hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassements.

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées dans le plan des prescriptions graphiques en annexe de ce document.

Les volumes bâtis dédiés aux locaux administratifs (volume principal) et ceux dédiés à l'activité (volume secondaire) présenteront un décroché significatif de hauteur permettant de les identifier, d'au moins 0,5m à l'égout de façade.

### Article 12.2 : Volumétries, traitement qualitatif des façades

Les volumes habités (espaces administratifs et d'accueil) ne s'intégreront pas en totalité dans le volume global. Un débord ou redent d'au moins 2m de la façade et/ou du pignon du volume principal permettra de proposer un rythme qualitatif des façades (cf. schéma de synthèse).

Les volumes simples sont encouragés. Néanmoins, les rendus architecturaux jugés monolithiques et non rythmés seront refusés.

Les constructeurs devront justifier d'une insertion urbaine et paysagère de qualité. Un soin particulier devra être porté au traitement architectural des façades visibles depuis l'espace public.

Hormis la qualité évidente des pignons et/ou façades principales alignées sur la voirie interne, un travail architectural soigné sera attendu sur les angles bâtis et les façades longitudinales perceptibles depuis l'espace public, notamment :

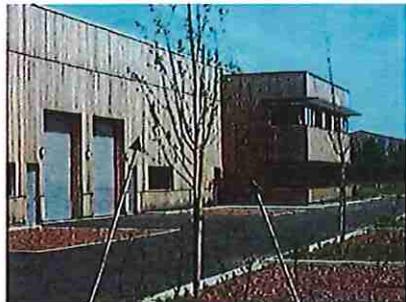
- en entrée d'opération (lots 1 et 20) ;
- le long de la haie bocagère (lots 3 et 4)
- le long du chemin piéton (lots 12 et 13, 8 et 8bis)

Il sera demandé le travail d'au moins un percement sur ces façades, indiquées sur les plans de prescriptions graphiques. Ce travail architectural sera soumis à l'appréciation de l'architecte conseil de la ZAC avant dépôt des permis de construire.

Exemple type d'architectures proscrites



Références d'architectures recherchées

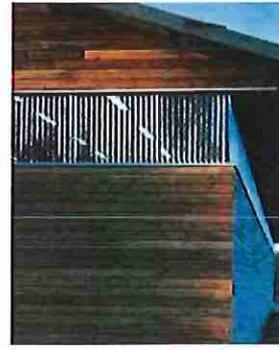


*Volume principal*

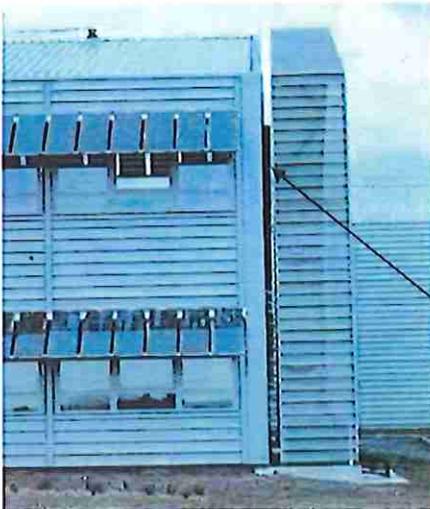
*Espace habité (volume secondaire)*



**Recommandation : Travailler des redents et saillis au volume bâti principal :**



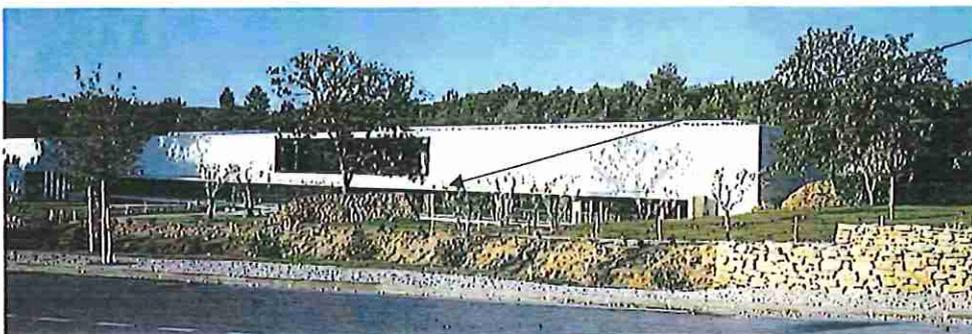
*Exemples de modénatures de façades avec des saillis et des débords ainsi qu'un changement de matériaux.*



Auvent

Falle

*Rupture du volume global par des renforcements des failles ou un auvent.*



*L'uniformité d'un volume simple est enrichie d'un travail sur les ouvertures, redents et saillies.*

### Recommandation : Travailler les volumes et les différences de hauteurs

Les grands volumes pourront proposer des décochements de façades ou de toiture.



*La composition du bâtiment en 2 corps de bâtiments composés dans les mêmes proportions peut éviter l'aspect massif d'un volume unique*

Les murs pignons seront traités comme des façades à part entière



*Le traitement des ouvertures sur le mur pignon participe à la composition des façades*

### **Article 13 : Evolutivité et adaptabilité des bâtiments**

Les constructions et installations destinées à une activité peuvent être amenées à connaître de nombreuses évolutions liées aux utilisations des locaux jusqu'aux changements d'affectations en cas de revente...

En anticipation, les structures porteuses des bâtiments seront dissociées des voiles de façade principaux.

Certains paramètres seront à assimiler dès la conception des bâtiments :

- l'entreprise identifiera en amont, si la parcelle le permet, une facilité ou capacité d'extension en cas de développement futur ;
- une structure en poteaux et poutres assurera les portances du bâtiment tout en permettant l'évolutivité des volumes et des surfaces intérieures ;
- les cloisons (plaques de plâtre sur ossature métallique) et les réseaux techniques seront facilement déplaçables de sorte à ne pas figer les volumes intérieurs. Les cloisons en briques seront évitées au bénéfice de cloisons en plaques de plâtre sur ossature métallique. Les réseaux noyés dans la dalle seront évités autant que possible au bénéfice de réseaux passés dans des faux plafonds, planchers techniques, goulottes ou plinthes techniques.

## Article 14 : Stationnement

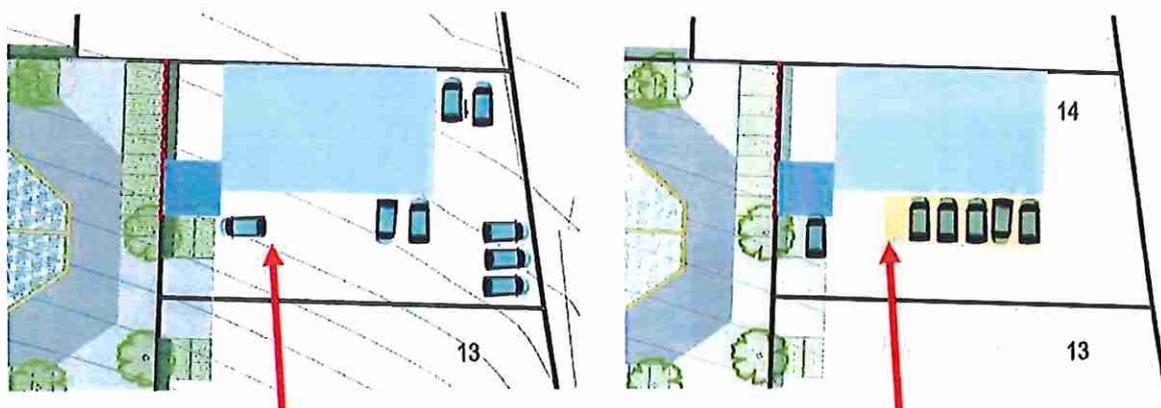
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'exception des stationnements mis à disposition.

Chaque acquéreur devra prévoir un dispositif à destination du stationnement des deux-roues.

Les enclaves privatives non closes doivent être maintenues en bon état.

En dehors de celles-ci, les aires de stationnement devront être aménagées qualitativement, au travers d'un revêtement adapté aux spécificités de l'activité, d'un seul tenant et identifiables.

Les aires de stationnement sur l'espace public sont destinées prioritairement aux visiteurs occasionnels. En dehors de ces zones présentes au plan de composition, aucun stationnement ne sera toléré sur l'espace public.



*Stationnement épars et non aménagé*

*Aire de stationnement identifiable, d'un seul tenant*

## Article 15 : Espaces récréatifs – plantations

Les surfaces libres de construction et aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup>.

Si les parcelles sont livrées plantées et aménagées, les acquéreurs devront maintenir les plantations réalisées préalablement à l'achat du terrain et les entretenir convenablement.

Les plantations devront participer à l'environnement champêtre du projet. L'utilisation de plantes telles que le chêne, le hêtre, le charme, le pin, le troène, le fusain d'Europe, l'amélanchier, noisetier et sureau, etc... seront favorisées.

Sont proscrits :

- Résineux (sauf pins)
- Espèces horticoles et ou non locales
- Bambou
- Laurier palme

## Article 16 : Surface de plancher

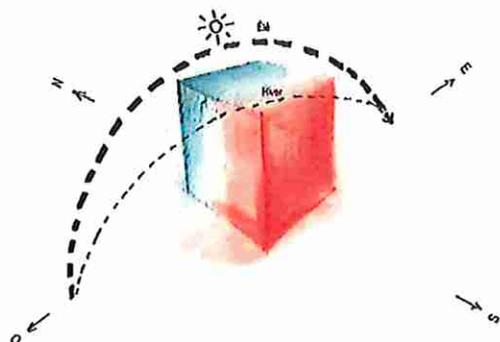
Les articles 6 à 10 du présent cahier des charges, relatifs aux règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol constructible définissent les surfaces de plancher maximum de chaque parcelle.

## Article 17 : performances énergétiques et environnementales

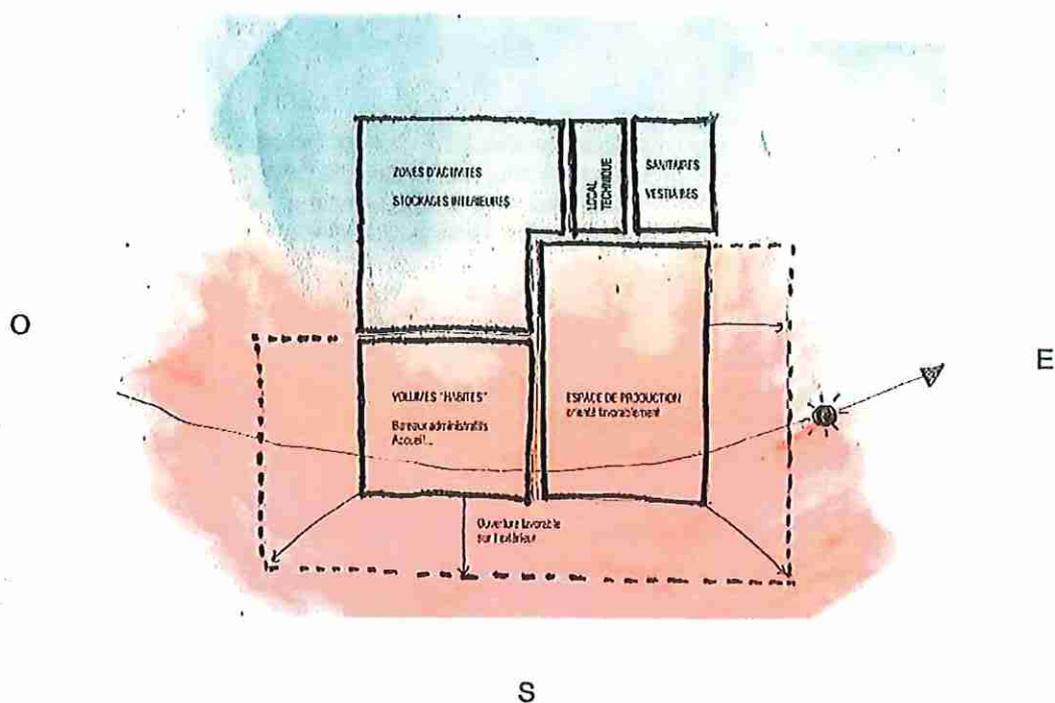
### 17-1 Recommandations d'implantations et principes d'ensoleillement

Dès la conception du bâti, l'implantation des espaces habités (bureaux administratifs, d'accueil...) sera privilégiée en façade sud de sorte que ces volumes disposent d'un ensoleillement optimal selon la course du soleil. A l'inverse, les pièces techniques, sanitaires, de stockage, les dégagements... seront privilégiés en façade Nord.

Les percements généreux côté Sud et Ouest permettront de profiter d'un ensoleillement favorable. La qualité des vitrages et des châssis est essentielle afin d'éviter les ponts thermiques, les surchauffes en été et les déperditions de chaleur en hiver.



N



S

La construction privilégiera autant que possible l'éclairage naturel dès la conception du bâtiment en assimilant et en anticipant :

- la présence de « masques » en face des ouvertures (arbres, ...)
- la surface et la qualité du vitrage, la hauteur des ouvertures
- les profondeurs des pièces
- les couleurs de parois
- la possibilité de seconds jours...

L'éclairage naturel doit pouvoir être modulé en fonction des conditions extérieures aux bâtiments de sorte à éviter les inconforts (éblouissements...). Des protections solaires pourront améliorer le confort thermique et visuel des occupants des bureaux. Des stores extérieurs ou brises soleils travaillés en façade permettent de casser le rayonnement direct du soleil et éviter un inconfort visuel et thermique en été selon les orientations du bâtiment.

Toute implantation permettant de développer la ventilation naturelle par rapport à l'orientation du vent dans la conception bâtie sera privilégiée.

### 17-2 objectifs énergétiques

Le décret n° 2012-1530 du 28 décembre 2012 publié au JO du 30 décembre 2012, complété par un arrêté publié au JO du 1er janvier impose l'application de la RT 2012 aux bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

Chaque projet devra attester de l'atteinte d'un niveau de performance énergétique par une étude thermique conforme à la réglementation thermique 2012.

### 17-3 Isolations acoustiques

Une attention toute particulière sera portée au confort acoustique des volumes de bureaux ou d'accueil par rapport aux volumes de production et de stockage. Il est fortement recommandé de prévoir des voiles de construction adaptés à cette contrainte.

### 17-4 Qualité de l'air

Les constructions devront assurer l'apport nécessaire d'air neuf dans les locaux, afin d'éviter des dégradations prématurées, de condensations, d'odeurs, de stagnations d'air vicié ou pollué. Cette ventilation pourra s'exercer de façon naturelle (débits minimaux réglementaires) ou mécaniques (VMC simple et double flux...). La conception du bâtiment, tel qu'indiqué à l'article 18.1 sur l'implantation devra privilégier la ventilation naturelle autant que possible.

### 18-5 Etanchéité à l'air

La problématique de l'étanchéité à l'air dans les bâtiments de bureaux et d'accueil est importante. Afin de s'assurer de la limitation des ponts thermiques, plusieurs conseils suivants et non exhaustifs doivent alerter votre attention dans la conception et la mise en œuvre du bâtiment :

- Une attention particulière doit être portée aux pieds de murs et planchers intermédiaires ;
- La mise en place d'une membrane d'étanchéité à l'air sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure ;



- L'utilisation systématique et adaptée à son support du scotchage ;



- Les sorties de réseaux à travers les dalles béton à écarter pour éviter les déperditions thermiques ;



*Contre exemple*

- Les traversées de murs pour des appliques extérieures ;



- Les coffres de volets roulants seront privilégiés en demi linteau pour avoir un isolant continu à l'intérieur ;



## **Article 19 : limitation des nuisances causées aux riverains**

### **19-1 Limitation des nuisances sonores**

Une réflexion sur la réduction des nuisances sonores des activités pratiquées devra être initiée dès la conception des bâtiments et de l'implantation sur la parcelle: identification et localisation des points d'accès et d'attente des camions de livraisons, positionnement des aires de stockage, positionnement des postes fixes réputés bruyants.

Le bâtiment sera organisé de manière à limiter le plus possible les bruits alentours et préserver les riverains. L'entrepreneur devra satisfaire aux prescriptions imposées par la réglementation en vigueur. Les dérogations éventuelles font l'objet d'autorisation des services compétents.

### **19-2 Limitation des pollutions visuelles et olfactives**

Les entreprises respecteront les conditions suivantes:

- mise en place et maintien en l'état des clôtures.
- pose de filets ou de grilles sur ou autour des zones de stockage pour prévenir l'envol des déchets,
- limitation des nuisances olfactives en respectant l'interdiction de brûlage des déchets, le stationnement

«moteurs en marche» des engins de livraison, en contrôlant l'usage et le stockage des produits odorants.

## **Article 20 : Gestion et collecte sélective des déchets**

Les locaux techniques seront intégrés au volume bâti. Le local poubelle se situera en rez-de-chaussée, d'accès facile et de niveau sur la rue.

Le local doit être fermé et ventilé mécaniquement de façon indépendante. Il répondra aux exigences réglementaires inhérentes aux types d'activités implantées ainsi qu'aux règles déterminées par Vannes Agglomération. Prévoir la pose d'un point d'eau, d'un siphon de sol et d'un point d'éclairage.

Le stockage et la récupération des déchets s'effectueront selon les règles définies par Vannes Agglomération.

**TERRAGONE**

L'ingénieur a été agréé par le conseil départemental de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage de la région Bretagne.  
 Pour plus d'informations, contactez-nous au 02 97 82 12 12 ou sur le site www.terragone.fr

Echelle	1/2000
Projet	Plan Masse
Client	Commune de SENE
Intitulé	Kergrippo 3
Date	10/05/2011
Etat	Calcul

