



Commune de PENMARC'H

Lieu-dit / Adresse : Prat Gouzien

Terrain cadastré section ZO n°101, 109 et 167

Propriétaire : C.C.P.B.S.

ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE PRAT GOUZIEN II

PA 2 – Notice de description du terrain et du projet

Permis d'Aménager n° 29158 26 0002 autorisé le 20 mars 2026



Cornouaille Ingénierie Topographie
SELARL de Géomètres Experts
Agence de PONT L'ABBE
Géomètre : Thomas BOLZER
4, rue Marie Curie – 29120 PONT L'ABBE
Contact : 02 98 87 02 88 –
pontlabbe@cit-geo.fr



Elise Claudic – Paysagiste
DPLG
3, rue Victor Schoelcher
Parc D'activités de Colguen
29900 – CONCARNEAU
Contact : 06 89 39 14 28 –
elise.claudic@citaterra.com

La présente notice accompagne la demande de permis d'aménager portant sur la création d'une zone d'activités à vocation « économique productive ». Elle se nomme ZAE « Prat Gouzien II » à Penmarc'h. Le projet consiste à créer 10 lots à bâtir destinés à l'accueil d'activités artisanales, industrielles ou de services aux entreprises et incompatibles avec l'habitat, sur une unité foncière d'environ 16 747 m², afin de répondre à une demande locale soutenue de foncier économique, tout en assurant un aménagement d'ensemble qualitatif, lisible et durable.

Le projet est conçu pour :

- structurer une offre foncière cohérente, immédiatement opérationnelle, raccordée aux réseaux et accessible depuis les infrastructures existantes ;
- soigner l'entrée de zone et l'image de la ZAE, notamment au contact de la RD 765 (giratoire de Prat Gouzien) ;
- intégrer des objectifs environnementaux : limitation de l'imperméabilisation, maintien des éléments naturels existants (zone humide, boisement spontané), création/renforcement de haies et d'espaces paysagers perméables, et continuités favorables à la biodiversité.

1° ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1. Localisation, contexte urbain et accès

Le terrain d'assiette se situe au lieu-dit « Prat Gouzien » sur la commune de Penmarc'h, à proximité de la zone d'activités existante. L'emprise cadastrale se compose des parcelles de la section ZO n°101, 109 et 167. Elle se positionne à proximité du giratoire de Prat Gouzien et de la RD 765, axe structurant assurant la desserte du secteur. Les abords immédiats présentent un contexte mixte, associant des emprises économiques déjà aménagées au sein de la zone existante et des espaces à caractère plus rural et bocager en franges.

2. Occupation du sol, topographie et caractéristiques générales

Le terrain présente une topographie globalement peu marquée, avec des pentes faibles. L'occupation du sol correspond à une parcelle agricole ouverte (culture/chaume selon saison), bordée par des éléments de végétation linéaires et des franges arborées/arbustives localisées.

3. Hydrologie, sols et sensibilités environnementales

Le site s'inscrit dans un environnement hydrographique de proximité (présence de fossés et écoulements). Une zone humide est recensée et a fait l'objet d'un repérage et d'une délimitation (OUESCO). Elle constitue un enjeu environnemental majeur au regard des fonctionnalités écologiques et hydrologiques associées.

Par ailleurs, le site comprend un boisement spontané, dominé par des ormes champêtres, accompagné d'une lisière arbustive à prunelliers. Cet ensemble forme une trame végétale structurante en frange, participant à la qualité paysagère du site, au rôle de transition avec les espaces riverains, et aux habitats de la biodiversité ordinaire.

4. Paysage et perception du site

Depuis les voies publiques et notamment la RD 765, la perception du site renvoie aujourd'hui à une frange d'entrée d'agglomération où cohabitent activités économiques et paysages ouverts. Les aménagements réalisés sur la zone existante confèrent déjà une lecture urbaine au secteur. L'enjeu principal réside dans la capacité du projet à prolonger cette qualité d'ensemble, en assurant une insertion paysagère soignée et une transition douce avec les limites riveraines.

2° DESCRIPTION DU PROJET ET INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT

1. Principes d'aménagement et programme

Le projet prévoit l'aménagement de 10 lots à bâtir (de l'ordre de 600 à 2 278 m²) et la création des espaces communs nécessaires à leur desserte (voirie interne, cheminement doux, espaces paysagers, dispositifs de gestion des eaux pluviales).

L'organisation d'ensemble vise :

- une desserte simple et efficace depuis le giratoire existant, avec une voirie interne structurante et une aire de retournement ;
- des lots lisibles et facilement aménageables, adaptés à la vocation productive du site ;
- une place importante donnée aux espaces paysagers et à la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, afin d'améliorer la qualité du cadre et la résilience hydraulique.

2. Accès, voirie et cheminements doux

L'accès principal s'effectue depuis le giratoire de Prat Gouzien, via une branche en attente, permettant une connexion directe à la zone existante. La voirie interne est dimensionnée pour les usages de la zone (trafic de véhicules légers et poids-lourds liés aux activités).

Un cheminement doux assure une liaison entre la RD 765 et les services/équipements du secteur (connexion vers la rue de Lescors), participant à l'accessibilité et à la sécurisation des déplacements.

3. Réseaux et gestion des eaux pluviales

Les lots seront raccordables aux réseaux existants conformément aux études techniques. La gestion des eaux pluviales repose sur des dispositifs de stockage-régulation et des aménagements paysagers adaptés aux contraintes du site.

Afin de limiter l'impact de l'aménagement sur le cycle de l'eau et réduire les ruissellements :

- le projet favorise des revêtements perméables pour les stationnements et certains cheminements (revêtements drainants, engazonnés ou gravillonnés) ;
- un coefficient d'imperméabilisation maximal est fixé dans le règlement afin d'encadrer l'urbanisation parcellaire : l'imperméabilisation des lots est plafonnée à 70 % maximum, garantissant une part minimale d'espaces verts et perméables ;
- les espaces libres et les plantations sont conçus comme un levier de gestion de l'eau (noues, bandes enherbées, sols infiltrants/perméables lorsque compatibles).

4. Traitement paysager, limites et qualité d'ensemble

Le projet porte une attention particulière à la qualité paysagère de la zone, avec trois axes majeurs :

a) Valorisation de l'entrée de zone au contact de la RD 765

En entrée de zone, au droit du giratoire et de la RD 765, l'aménagement intègre des bandes et massifs paysagers dans les espaces communs afin de valoriser l'entrée d'agglomération et de prolonger les aménagements existants sur la rue. La composition végétale est conçue pour évoquer une ambiance littorale, éviter les haies monospécifiques et offrir une image qualitative et durable de la ZAE.

b) Haies et trame verte en limite d'espace public

Des haies implantées en limite des lots, dans les espaces communs, sont réalisées et entretenues dans le cadre de l'aménagement d'ensemble. Elles contribuent à :

- embellir la zone et structurer les perceptions depuis l'espace public ;
- maintenir des espaces paysagers et perméables, participant à la gestion des eaux pluviales ;
- favoriser la vie animale (refuges, corridors) et les continuités écologiques.

Les prescriptions d'aménagement intègrent également des dispositions favorables à la petite faune (ex. dispositifs de passage en pied de clôture), afin de conserver une perméabilité écologique entre parcelles.

c) Transition avec les espaces riverains

En frange du projet, la plantation et/ou le renforcement de haies et d'écrans végétalisés permettent d'assurer une transition progressive avec les propriétés riveraines, limiter les vues directes et consolider la trame bocagère existante.

5. 5. Mesures d'évitement et de préservation des milieux naturels

Le projet est conçu sur un principe d'évitement des sensibilités identifiées :

- la zone humide recensée et délimitée (OUESCO) est intégralement conservée, maintenue hors emprise des aménagements et sanctuarisée dans la composition d'ensemble ;
- le boisement spontané d'ormes champêtres et sa lisière à prunelliers sont entièrement conservés et sauvegardés. Ils constituent un élément majeur de la trame verte et de la transition avec les espaces environnants.

Ces espaces font l'objet de dispositions de protection dans l'aménagement et dans les prescriptions applicables (absence d'emprise bâtie, maintien en espaces non imperméabilisés, intégration au dispositif paysager). Les interventions éventuelles se limitent à des opérations de gestion douce compatibles avec la conservation des habitats (taille d'éclaircie ponctuelle si nécessaire, sans remise en cause des continuités).

6. CONCLUSION

Par sa conception, la ZAE de Prat Gouzien II répond à un besoin identifié de développement économique local, tout en garantissant un aménagement d'ensemble qualitatif et durable. La limitation de l'imperméabilisation (plafond réglementaire), la place donnée aux espaces paysagers, la réalisation de haies en limite d'espace public et la conservation intégrale de la zone humide et du boisement spontané traduisent une volonté de concilier attractivité économique, qualité urbaine, gestion durable de l'eau et préservation de la biodiversité.