



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 10 – Règlement du lotissement

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
02.98.87.02.88 - pontlabbe@cit-geo.fr



Cità Terra
Atelier de paysage
3, rue Victor Schoelcher
29900 CONCARNEAU
06.89.39.14.28
elise.claudic@citaterra.com

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières de servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement (périmètre défini sur le plan de composition joint).

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

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement et du programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Le présent règlement s'applique au lotissement « ZAE de Prat Gouzien II » situé :

Commune de Penmarc'h – secteur de Prat Gouzien, sur les parcelles cadastrée ZO n°101, 109 et 167 (parcelles mères avant division en lots).

La commune de Penmarc'h est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme. Le lotissement se situe en zone 1AUi de ce document.

Cette zone d'activités est à vocation « économique productive » et est, ainsi, destinée à recevoir les activités artisanales, industrielles ou de services aux entreprises et incompatibles avec l'habitat. Les lots 8, 9 et 10 pourront recevoir de l'activité commerciale, conformément aux règles du SCoT ouest Cornouaille.

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

- Les commerces de détails y compris les grandes et moyennes surfaces, les boutiques et tout établissement recevant du public à vocation de vente directe aux particuliers, sauf pour les lots 8, 9 et 10 où les commerces d'une surface de vente de plus de 400 m² sont autorisés ;
- Les commerces de restauration sauf la restauration strictement interne au personnel de l'entreprise ;
- Les activités de fabrication, transformation, conditionnement ou entreposage de denrées alimentaires ;
- Les entrepôts logistiques, plateformes de distribution, messageries ou centre de transit de marchandises ;
- Les box ou espace de self stockage à destination de particuliers ou d'entreprises ;
- Les activités de location de surface de stockage à usage d'entreposage ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les établissements recevant du public à vocation de loisirs, culturelle, sportive ou événementielle ;
- Les hébergements touristiques ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les constructions à usage agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de

caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable ;

- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;
- Les installations classées.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions des articles à suivre :

- Les activités industrielles, artisanales et de production non alimentaire ;
- Les commerces de gros ou showrooms professionnels exclusivement destinés à une clientèle professionnelle, sans vente directe au détail ;
- Pour les lots 8, 9 et 10 les commerces présentant une surface de vente supérieure à 400 m² ;
- Les activités tertiaires de services aux entreprises ;
- La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES

Les accès aux lots matérialisés sur le plan de composition sont indicatifs.

Ils devront impérativement se faire par les voies intérieures réalisées par la collectivité.

Un seul accès par lot sera réalisé par la collectivité. Un nouvel accès nécessitera de solliciter l'aménageur pour s'assurer de la faisabilité technique et obtenir l'autorisation expresse. Les coûts induits par cette modification seront à la charge du propriétaire du lot.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les co-lotis devront se brancher à leurs frais aux différents réseaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder le bâtiment projeté aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra vérifier l'implantation des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation de sa construction en conséquence, notamment l'implantation altimétrique pour les réseaux gravitaires. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

1. Eau potable

Un branchement individuel sur chaque lot sera mis en place dans le cadre des travaux de viabilisation sous la forme d'un coffret intégré dans le muret technique. Les constructions devront s'y raccorder. Le compteur est à la charge de l'acquéreur.

2. Eaux pluviales

Une étude a été réalisée par le bureau d'études spécialisé Assainissement Bretagne Concept. Elle est annexée au programme des travaux du lotissement.

Les lots devront être équipés d'ouvrages de stockage régulation très peu profonds, dont le volume à stocker sera adapté à la surface du lot et à son coefficient d'imperméabilisation. Ces ouvrages seront à la charge des acquéreurs de lots.

Les entreprises sont incitées à imperméabiliser le moins possible sur leur parcelle. Afin de limiter l'imperméabilisation sur les lots :

- Il sera imposé un coefficient d'imperméabilisation maximum de 70%, soit au minimum 30% d'espaces verts sur les lots.
- De plus, les stationnements pour véhicules légers et cheminements piétons resteront perméables (revêtements drainants, engazonnés ou gravillons).
- La surface de voirie imperméable sera réduite au maximum.
- Il est également possible d'avoir recours à des toitures végétalisées et/ou stockantes.

Les ouvrages de stockage-régulation sont proposés très peu profond afin de pouvoir s'évacuer vers le réseau pluvial ou caniveau de la ZA. Les noues sont adaptées aux terrains plats. En cas de pente, des batardeaux pourront y être installés afin d'obtenir le volume de stockage nécessaire.

Nous pouvons définir l'ordre de grandeur des volumes minimum qui devront être gérés selon les hypothèses suivantes. Ces volumes pourront être réduits pour une imperméabilisation inférieure à 70%.

Caractéristiques de l'ouvrage				
Type d'ouvrage	Noue de stockage-régulation pour un lot			
Dimensionnement	Pluie 10 ans			
Débit de fuite	1 l/s			
Surface collectée	lot de 600 m ² 70% imperméabilisés	lot de 1200 m ² 70% imperméabilisés	lot de 1800 m ² 70% imperméabilisés	lot de 2400 m ² 70% imperméabilisés
Volume utile de l'ouvrage à préciser selon le plan du projet*	6 m ³	17 m ³	32 m ³	51 m ³
Rôle	Stockage, rejet régulé, protection de la qualité des eaux			
Dimensionnement proposé				
Dimensions de l'ouvrage	35 m ² environ	100 m ² environ	180 m ² environ	290 m ² environ
Marnage	25 cm maximum / TN actuel à adapter selon la cote du terrain et celle de l'exutoire			
Diamètre de l'ajutage	Système vortex			
Implantation	Dans un espace vert en point bas du lot			
Evacuation du rejet et du trop-plein	Vers le réseau EP ou caniveau de la ZA			
Nota	Afin de permettre sa vidange, le fond de l'ouvrage ne pourra se situer à une profondeur supérieure à celle de l'exutoire, ni à celle des remontées d'eau observées			

Les ouvrages de régulation en sortie disposeront également :

- d'un orifice de vidange (trou d'ajutage pour la limitation des débits),
- d'une cloison siphonide (épuration des eaux et rétention des hydrocarbures),

- d'un ouvrage de surverse étant en mesure de prendre en charge un débit centennal ou le débit capable des canalisations d'amenée pour un bassin enterré,
- d'une vanne de confinement en cas de pollution accidentelle.

A noter que les ouvrages seront prévus dès la conception des projets et les pentes devront être travaillées sur les lots, afin de diriger les écoulements vers la voirie et d'éviter tout rejet vers les lots en aval. Un talutage de 20 cm en limite de parcelle pourra être aménagé par sécurité, en cas de débordement.

Une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être installée en complément sur les lots.

En cas de cuves bi-compartmentées, le débit de fuite sera dirigé vers la noue. La seconde réserve peut être utilisée pour l'arrosage des espaces verts ou pour du lavage extérieur dans le respect de la réglementation en vigueur.

Gestion qualitative des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement issues des toitures, voiries, circulations, manœuvres et stationnements sur les lots feront l'objet d'une gestion différenciée. Les eaux de toiture seront prioritairement infiltrées, stockées ou récupérées à la parcelle. Les eaux de voiries et de parkings devront, quant à elles, être dirigées vers un système de gestion des pollutions adapté, avant tout rejet au réseau public d'eaux pluviales ou aux ouvrages de collecte de la zone. Ce système devra permettre a minima la décantation des matières en suspension et la rétention des hydrocarbures ou pollutions équivalentes, au moyen d'un dispositif adapté à la nature des surfaces et des usages du lot. Les dispositifs seront dimensionnés, entretenus et maintenus en bon état par le propriétaire.

Les entreprises devront fournir une notice de gestion des eaux pluviales lors du dépôt de leur permis de construire. Cette notice précisera distinctement le mode de gestion des eaux de toiture, celui des eaux de voiries, circulations, manœuvres et stationnements, le dispositif de gestion des pollutions retenu avant rejet au réseau public, ainsi que les modalités d'entretien et de contrôle de ce dispositif.

Un contrôle de conformité pourra être demandé avant dépôt de la DAACT afin de garantir la bonne réalisation des dispositifs prescrits.

3. Eaux usées

L'assainissement est de type collectif.

Les réseaux d'évacuation des eaux usées des constructions devront être raccordés au réseau commun via un regard individuel mis en place par le lotisseur en limite de propriété, côté espace commun.

Les réseaux privatifs devront être contrôlés par le concessionnaire mandaté par la collectivité avant raccordement au réseau commun.

4. Téléphonie et Fibre

Un citerneau de branchement individuel par lot sera mis en place dans le cadre des travaux de viabilisation. Les constructions devront s'y raccorder en liaison souterraine.

5. Electricité

Un coffret de branchement individuel par lot sera mis en place dans le cadre des travaux de viabilisation. Il sera intégré dans un muret technique. Les constructions devront s'y raccorder en liaison souterraine.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (pièce PA.4).

Les surfaces mentionnées sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après le bornage

et le calcul définitif de chaque lot.

Regroupement de lots

Le regroupement de plusieurs lots contigus ainsi que la subdivision d'un lot pourront être autorisés, sous réserve de l'accord préalable de l'aménageur, et du respect du nombre maximum de lots fixés par le permis d'aménager.

En cas de regroupement, les règles du présent règlement s'appliqueront à l'ensemble issu de la fusion comme à un seul et même lot.

Le permis de construire devra expressément faire mention du ou des lots concernés et produire, en annexe, l'accord écrit de l'aménageur. Le permis d'aménager devra alors faire l'objet d'une demande de modificatif.

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les zones aedificandi des constructions principales sont renseignées sur la pièce PA4.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les zones aedificandi des constructions principales sont renseignées sur la pièce PA4.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions bâties est fixée à 40 % de la surface de chaque lot. En complément, l'emprise imperméabilisée liée aux aménagements extérieurs (voiries, stationnements, circulations) est limitée à 30 % de la surface de chaque lot.

En conséquence, chaque lot devra conserver au minimum 30 % de sa surface en espaces perméables, qu'ils soient en pleine terre ou traités par des revêtements permettant l'infiltration des eaux (prairies, noues...).

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions principales sont fixées à 14 mètres au faîtage et 11 mètres à l'égout des toitures, calculées à partir du terrain naturel (avant fouilles et remblais).

Les hauteurs maximales des dépendances sont de 6 mètres au faîtage et de 3 mètres à l'égout des toitures.

Pour les constructions à toiture plate, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère, mesurée à partir du terrain naturel. Cette règle vise à garantir une harmonie architecturale avec les bâtiments à toitures en pente, tout en autorisant des formes contemporaines

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur et dans le choix des matériaux.

Les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'architecte conseil de la collectivité avant l'instruction des dossiers.

2. Aspect des constructions

Implantation et insertion paysagère

Les constructions devront s'implanter en harmonie avec la topographie, la trame viaire et les aménagements paysagers existants, en évitant les ruptures brutales d'alignement ou les implantations anarchiques.

En cas de mitoyenneté, les constructions devront s'appuyer sur les limites séparatives de façon cohérente et continue, tout en intégrant des traitements soignés des façades aveugles (matériaux, couleurs).

Les espaces de retrait (bandes paysagères, noues, plantations) devront être respectés et intégrés à l'architecture, contribuant à la qualité paysagère et à la gestion des eaux pluviales.

Volumes et composition générale

Les volumes des constructions seront simples et rationnels, adaptés à la vocation artisanale et économique de la zone.

- Les bâtiments devront éviter l'effet de masse :
 - Fractionnement visuel des façades (jeux de retraits, changements de matériaux ou de teintes).
 - Variations modérées de hauteurs pour les grands volumes.
- Les bâtiments à un seul volume massif sont déconseillés, sauf si leur conception et leur traitement architectural garantissent une insertion de qualité.
- Les bâtiments seront conçus de manière à permettre l'évolution ou la réversibilité de leur usage, afin de garantir leur adaptabilité dans le temps (modularité des volumes, séparation possible des accès, trames structurelles compatibles...).

Matériaux et teintes

Les matériaux de façades doivent être durables et qualitatifs : bardage bois, métal laqué, béton matricé ou enduit minéral.

Les couleurs seront sobres, naturelles ou neutres (gris, beige, brun, bois naturel), en harmonie avec l'environnement bocager et le contexte rural environnant.

Les matériaux réfléchissants, clinquants ou trop vifs sont interdits pour préserver la continuité visuelle et l'ambiance naturelle de la zone.

Chaque bâtiment devra intégrer un élément de façade en bois naturel ou matériau à aspect bois, visible depuis la voie publique, de manière à assurer une continuité esthétique sur l'ensemble de la zone.

Cet élément pourra prendre la forme d'un bardage, d'un habillage, d'une casquette architecturale ou d'un dispositif d'entrée, à condition qu'il soit clairement identifiable comme partie intégrante du projet architectural.

Les essences et teintes devront rester en cohérence avec la palette de couleurs autorisée, à dominante sobre et naturelle.

En cas de contrainte particulière (technique, réglementaire, sécurité incendie), le pétitionnaire pourra proposer un traitement alternatif de qualité équivalente, soumis à l'avis de l'architecte conseil.

Toitures et panneaux solaires

- Les toitures seront de préférence à deux pentes ou à une pente unique, avec un traitement architectural soigné et des débords maîtrisés.
- Les toits plats sont autorisés si elles contribuent à un projet architectural cohérent et si elles sont traitées pour éviter tout impact visuel (acrotères soignés, intégration paysagère).
- Les matériaux de toiture devront être sobres, de couleur gris anthracite ou bleu ardoise (bac acier laqué, ardoise ou équivalent).
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et encouragés ; ils devront être intégrés de manière soignée dans la toiture ou la façade pour s'harmoniser avec le projet global (pose affleurante, orientation discrète, teinte mate si possible).

Entrées et façades principales

- Les façades principales (celles donnant sur les voies et les espaces publics) devront être particulièrement soignées :
 - Mise en valeur de l'entrée (auvent, porche, parvis végétalisé).
 - Proportions équilibrées et rythmes architecturaux clairs.
- Les menuiseries et vitrages doivent être intégrés harmonieusement dans la composition des façades.

Performance environnementale et gestion de l'eau

- Les projets devront intégrer des principes de construction durable (matériaux à faible impact, dispositifs d'économie d'énergie).
- Le traitement des eaux pluviales devra être pensé dès la conception (noues, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau de pluie, infiltration maximale sur les parcelles).
- Une notice de gestion des eaux pluviales sera demandée lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Annexes techniques

Tous les éléments techniques extérieurs visibles depuis l'espace public ou les voies (groupes de climatisation, pompes à chaleur, armoires électriques, etc.) devront être intégrés à l'architecture du bâtiment ou dissimulés par un écran végétal, un habillage ou un local dédié.

3. Clôtures

Clôtures sur la voie publique

Les clôtures en limite de voie publique sont réalisées par l'aménageur (CCPBS), excepté le portail d'entrée de lot restant à la charge de l'acquéreur, dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du lotissement. De la même façon, une clôture sera posée par l'aménageur au sud du lot 10, en limite avec le bassin de gestion des eaux pluviales.

Elles sont composées :

- De grillages rigides à mailles verticales, de couleur gris anthracite (RAL 7016) ou noir (RAL 9005),
- d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- d'un portail implanté en limite de voie de couleur gris anthracite (RAL 7016) ou noir (RAL 9005), à la charge de l'acquéreur,
- d'un muret technique en moellons de granit implanté en limite de voie.

En cas de remplacement ou de détérioration, les nouvelles clôtures devront reprendre les caractéristiques initiales définies par la CCPBS pour garantir la continuité et l'unité paysagère de la zone. Ces travaux seront à la charge des futurs propriétaires des lots.

Entretien et règles de gestion :

- Les clôtures doivent être conservées et, si nécessaire, remplacées à l'identique par le propriétaire du lot.
- Aucun ajout, modification, surélévation, occultation ou remplacement ne peut être effectué sans l'accord préalable de la collectivité ou du gestionnaire du lotissement.
- Les portails et portillons, s'ils sont installés, doivent être de hauteur identique à la clôture et de teinte assortie (RAL 7016 ou RAL 9005). Ils seront ajourés et de type sobre, sans motif décoratif criard ni matériau réfléchissant.
- Les clôtures pleines (plaques béton, bardage, bois plein, brande, filets, bâches...) sont strictement interdites.
- En cas de détérioration pendant les travaux ou ultérieurement, les clôtures seront remises en état à l'identique par le propriétaire du lot

Clôtures en limites séparatives privées (entre les lots et en limite extérieure de la zone)

Les clôtures entre lots privés sont réalisées à l'initiative des propriétaires, selon les prescriptions suivantes :

- Grillage rigide ou grillage simple torsion autorisés,
- Hauteur maximale : 1,80 mètre,
- Couleurs : RAL 7016 ou RAL 9005 (gris anthracite ou noir),
- Chaque clôture doit être obligatoirement doublée d'une haie végétale mixte (cf. liste ci-dessous). Un seul côté du grillage est obligatoirement planté.
- Afin de favoriser la petite faune terrestre, les clôtures devront intégrer au moins deux dispositifs par lot permettant le passage des hérissons. À ce titre, des ouvertures en pied de clôture, d'une dimension minimale de 15 × 15 cm, seront aménagées afin d'assurer la continuité des

déplacements de la faune entre les parcelles.

Composition des haies en limites séparatives :

La strate arborée :



Fraxinus excelsior
Frêne commun

Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Frêne à feuilles étroites

Sorbus aucuparia
Sorbier des oiseaux

La strate arbustive :



Olearia traversii
Aster en arbre

Salix rosmarinifolia
Saule à feuilles de romarin

Tamarix ramosissima
Tamaris très ramifié



Exemple de passage à petite faune

Entretien :

- Les haies doublant les clôtures doivent être plantées et entretenues par le propriétaire du lot.
- Tout dépérissement doit entraîner une remise en état sans délai, afin de garantir la qualité paysagère et le respect des objectifs d'intégration visuelle.
- Les haies monospécifiques sont interdites.

4. Enseignes et publicités

Les enseignes et dispositifs publicitaires doivent s'intégrer harmonieusement à l'architecture des bâtiments et à l'environnement paysager de la zone d'activités.

Enseignes autorisées

Nombre et emplacement : Chaque entreprise est autorisée à installer une enseigne par façade donnant sur l'espace public. Les enseignes doivent être apposées directement sur la façade du bâtiment, sans dépasser le faîtiage ou l'acrotère.

Dimensions : La surface de chaque enseigne ne doit pas excéder 15 % de la surface de la façade sur

laquelle elle est apposée.

Typographie et couleurs : Les caractères doivent être simples et lisibles. Les couleurs utilisées doivent être en harmonie avec la palette chromatique du bâtiment et de son environnement immédiat.

Matériaux : Les matériaux utilisés doivent être de qualité, durables et non réfléchissants. Les enseignes en PVC expansé, bâches ou matériaux similaires sont interdites.

Éclairage : L'éclairage des enseignes doit être discret et orienté de manière à éviter toute nuisance lumineuse. Les enseignes lumineuses doivent être éteintes entre 23h et 7h.

Ensignes sur totem ou mât

Autorisation : Une seule enseigne sur totem ou mât est autorisée par lot.

Dimensions : La hauteur maximale est fixée à 6 mètres, avec une surface d'affichage ne dépassant pas 4 m².

Implantation : Les totems doivent être implantés en retrait de la voie publique, dans les espaces verts ou les zones d'accueil, de manière à ne pas gêner la visibilité ou la circulation.

Esthétique : Les totems doivent être réalisés avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Interdictions

La publicité située sur des espaces extérieurs aux lots est interdite sur l'ensemble de la zone.

L'installation d'enseignes sur les clôtures est interdite.

ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins liés à l'activité implantée sur chaque lot, sans créer de gêne pour la circulation générale et en s'intégrant harmonieusement au paysage de la zone.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette des constructions. Leur implantation devra s'inscrire dans une approche paysagère globale, en cohérence avec les aménagements publics et le paysage environnant.

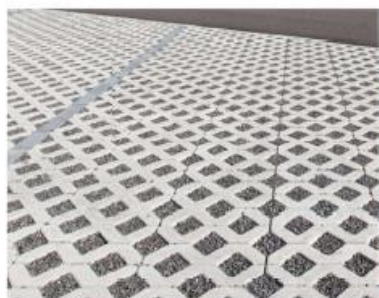
1. Revêtements

Dans un souci de protection des sols et de lutte contre l'imperméabilisation, les aires de stationnement pour véhicules légers seront traitées exclusivement avec des matériaux ou techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales, à l'exception des places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite (PMR) qui pourront être réalisées en revêtement imperméable adapté.

Les matériaux à privilégier sont notamment :

- Dalles engazonnées ou alvéolées,
- Pavés drainants,
- Gravillons,
- Mélange de type terre-pierre engazonné.

Exemples de matériaux infiltrant :



Dalle béton alvéolé avec gravillon



Sable stabilisé



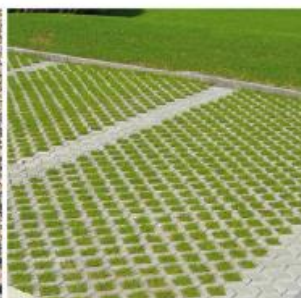
Sol en gravier



Dalle béton - joint gazon



Stabilisateur et gravillon



Dalle alvéolé et gazon



Dalle sur bande de roulement

Les surfaces de stationnement, de voirie ou de manœuvre qui, pour des raisons techniques, fonctionnelles ou d'accessibilité, ne peuvent être réalisées en revêtement perméable devront être équipées d'un système de gestion des pollutions avant rejet au réseau public d'eaux pluviales.

2. Paysagement et ombrage

Les aires de stationnement devront obligatoirement être accompagnées d'un aménagement paysager visant à les intégrer visuellement et à améliorer le confort des usagers :

- Plantation d'arbres de haute tige au sein des aires ou en périphérie immédiate (essences préconisées ci-dessous).
- Un arbre minimum par tranche de 5 places de stationnement.
- Les arbres devront présenter une hauteur minimum de 2,50 m sous couronne lors de la plantation.

Les haies arbustives et les talus bocagers existants devront être préservés et complétés si nécessaire.

La strate arborée :



Quercus ilex
Chêne vert



Eleagnus angustifolia
Olivier de Bohême



Sorbus aucuparia
Sorbier des oiseleurs



Fraxinus excelsior
Frêne commun

Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Frêne à feuilles étroites

3. Intégration paysagère des éléments annexes

Tous les aménagements annexes aux aires de stationnement (éclairage, signalétique, abris, équipements techniques) devront être conçus et réalisés dans une continuité paysagère avec les plantations et les constructions du lot.

4. Entretien et pérennité

L'entretien et le maintien en bon état de ces aménagements paysagers et des surfaces perméables sont à la charge du propriétaire. Tout défaut d'entretien (plantations dépériées ou revêtements endommagés) devra être rapidement corrigé afin de conserver la qualité paysagère et fonctionnelle de l'aménagement.

ARTICLE 13 : ESPACES EXTERIEURS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées). Les essences locales seront privilégiées.

1. Objectif général

Les espaces libres et les plantations participent à la qualité paysagère de la zone et à la bonne gestion de l'eau. Ils doivent permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et de créer un cadre agréable pour les usagers.

2. Aménagement des espaces libres

- Les surfaces non bâties doivent rester perméables (pelouses, prairies fleuries, bandes enherbées, stabilisés perméables...).
- L'ensemble des boisements et haies bocagères existantes devront être préservées, notamment sur les lots n°3 et 4 comportant des zones humides et de fourrés. Ces zones sont à conserver intégralement mais pourront faire l'objet d'une taille d'éclaircie afin d'améliorer la qualité du boisement en devenir.
- Les aires de stockage et de service devront être intégrées au paysage par des haies ou des plantations adaptées.

3. Entretien et pérennité

- Les plantations doivent être entretenues régulièrement et remplacées en cas de dépérissement.
- Les surfaces perméables (prairies rustiques, plantations) doivent être entretenues par des fauches ou des tailles légères (2 à 3 fois par an maximum pour les prairies).
- Aucun abandon ou état dégradé des aménagements ne sera accepté.

ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER

La surface au plancher maximale par lot sera :

Lot n°	Surface de plancher max (m²)
1	1 700
2	1 100
3	1 500
4	1 700
5	500
6	700
7	900
8	900
9	450
10	450
TOTAL	9 900

En cas de subdivision de lots, la surface de plancher maximale autorisée sur le lot initial sera répartie proportionnellement à la surface des nouveaux lots.

ARTICLE 15 : HAUTEUR DALLES BATIMENTS

En raison de la topographie du terrain et de la profondeur des réseaux, la hauteur de la dalle en rez-de-chaussée des constructions est réglementée.

Voici la hauteur minimale de la dalle à respecter, dans le référentiel du NGF-IGN69.

La hauteur de la dalle définie pour la construction sera à préciser sur le plan de masse du permis de construire.

Lot n°	Hauteur de dalle minimale à respecter (m)
1	9.20
2	9.60
3	9.60

Lot n°	Hauteur de dalle minimale à respecter (m)
4	9.20
5	9.20
6	9.40
7	9.40
8	9.50
9	9.50
10	9.50

ARTICLE 16 – GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets doit s'inscrire dans une démarche de tri, de valorisation et de limitation des impacts environnementaux. Chaque entreprise est responsable de l'organisation de ses déchets sur son lot.

1. Tri et stockage

Les déchets produits par les activités doivent être triés en fonction de leur nature (recyclables, non-recyclables, déchets dangereux, etc.) conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque lot doit prévoir une zone de stockage des déchets adaptée à l'activité exercée, de manière à éviter toute nuisance (olfactive, visuelle ou sanitaire).

2. Intégration paysagère et discrétion

Les zones de stockage des déchets devront être aménagées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique ou les espaces communs.

Elles devront être intégrées au bâtiment principal, ou masquées à l'aide d'écrans végétaux, clôtures ou haies discrètes, en harmonie avec les matériaux et le traitement paysager du lot.

3. Collecte des déchets

La collecte des déchets se fera par les services compétents de la collectivité ou par des prestataires privés autorisés, conformément aux règles locales de collecte (fréquences, modalités).

Les entreprises devront veiller au respect des horaires de présentation des déchets et aux conditions de dépôt, afin de limiter les nuisances.

4. Entretien et prévention des nuisances

Les aires de stockage doivent être maintenues en bon état de propreté.

Tout déversement accidentel ou tout stockage inapproprié devra être immédiatement résolu par l'entreprise responsable.

Aucun dépôt sauvage ou abandon de déchets ne sera toléré.