



N/Réf : 100/11 Maître de l'ouvrage : Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud Commune de PENMARC'h (29760) Lieu-dit « Prat Gouzien » Création d'une zone communautaire d'activités économiques Cadastré section Z0 n°179	<u>PA.10</u>
<u>REGLEMENT</u>	

SOMMAIRE

- ARTICLE 1 :** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ARTICLE 2 :** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
- ARTICLE 3 :** ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE 4 :** DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE 5 :** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 6 :** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 7 :** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.
- ARTICLE 8** SURFACE DE PLANCHER
- ARTICLE 9** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES
- ARTICLE 10** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11** LIMITES SEPARATIVES ET CLOTURES
- ARTICLE 12** OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT
- ARTICLE 13** ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- ARTICLE 14** ENSEIGNES ET PUBLICITES
- ARTICLE 15 :** GESTION DES DECHETS

Cette Zone d'Activités Economiques se situe en zone 1AUi du PLU approuvé par la commune de PENMARC'H.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme à l'article Ui.1 du PLU de la commune.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

1. Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités et rester associées à l'activité. Elles devront être intégrées harmonieusement au bâtiment principal d'activité dans leur forme et matériaux.
2. les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
3. Les activités de caravanage et d'hivernage sous abri, en locaux fermés.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots devra impérativement se faire par les voies intérieures réalisées par la collectivité.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Adduction en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau potable par le branchement particulier amorcé sur le lot.
La mise en œuvre de solutions alternatives sera privilégiée afin de limiter la consommation d'eau potable telles que cuve de rétention pour l'arrosage des espaces verts ou double circuits pour les toilettes, économiseurs d'eau pour la robinetterie...
Dans ce cas, il sera installé un clapet anti-retour d'eau dans le réseau public.
2. Eaux pluviales :
Elles seront gérées sur les lots (rétention + ajutage + trop plein au réseau de la voirie ou dans les noues et ouvrage de dépollution en fonction des activités en place); ces eaux ne devront ni ruisseler sur le domaine public, ni causer un préjudice à tout fonds voisin inférieur.
Le projet devra prendre en compte les travaux réalisés au préalable par la collectivité sur la parcelle afin de respecter les aspects techniques de l'opération générale. Le coefficient d'imperméabilisation ne devra pas excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle, en cohérence avec le coefficient d'emprise au sol et les surfaces d'espaces verts.

3. Assainissement :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions devront être évacuées vers la boîte de branchement posée par la collectivité.

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...) :

Conformément au PLU de la commune.

5. Economie d'énergie :

Les constructions devront respecter la réglementation thermique de 2012. La mise en œuvre de solutions alternatives limitant la consommation d'énergie sera à privilégier.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les zones aedificandi sont indiquées sur le plan de composition (PA4) et doivent être respectées. Un recul minimum des constructions de 5 mètres en retrait de l'alignement existant des voies doit être respecté.

Un plan renseignant sur les hypothèses d'implantation est fourni dans les pièces du permis d'aménager de la zone d'activités.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. limites séparatives sans talus bocager ou noue :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, extérieures de la zone ou entre lots.

2. limites séparatives avec talus bocager mais sans noue :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite du lot.

3. limites séparatives avec talus bocager avec noue au-devant:

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la limite du lot.

Les zones aedificandi définies sur le plan de composition tiennent compte de ces prescriptions. Elles devront être respectées.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance d'au moins 4 mètres. Ils devront être séparés en plusieurs unités indépendantes. L'effet de barre sera interdit.

ARTICLE 8 : SURFACE DE PLANCHER

Le coefficient est de 0,60 sur chaque lot. Un tableau de répartition de la surface de plancher a été réalisé et doit être respecté.

ARTICLE 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs maximales sont fixées à 14 mètres au faîtage, calculées à partir du terrain naturel (avant fouilles et remblais).
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, cheminées et autres dispositifs de ventilation.

ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités:

(R 111-21) « 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, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Avant le dépôt de son permis de construire, l'acquéreur devra impérativement présenter son projet aux services de la Communauté de Communes CCPBS, pour avis consultatif. Ensuite, l'acquéreur devra fournir une copie de l'arrêté de permis de construire, à déposer aux services de la Communauté de Communes.

Et, pour aller vers un projet de qualité, les acquéreurs sont invités à suivre le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

2. Bâtiments d'activités artisanales et industrielles :

- Les couleurs vives et claires seront proscrites sur les façades. Les couleurs seront à choisir dans les teintes foncées.
- Les constructions devront être de forme simple.
- Les constructions imposantes devront être composées de 2 volumes au minimum.
- Les toitures à 1 seule pente ou à 2 pentes seront en bac acier de teinte gris anthracite ou bleu ardoise.
- Les rives de pignons seront soit parallèles aux pentes formant un léger acrotère ou horizontales masquant les toitures. Les couleurs vives seront proscrites.
- Les rives d'égout seront soit cachées par des acrotères formant chéneaux ou débordantes avec gouttières chéneaux carrées gris anthracite ou bleu ardoise. Les couleurs vives seront proscrites.
- Les bardages seront en bois naturel, en bois lasuré, ou bien en métal laqué.

- Les éclairages translucides seront autorisés dans les toitures et en façades.

3. Eléments annexes :

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, coin poubelles, abris de jardin, remises... devront être masqués par un écran de verdure ou un 'retour' du bâtiment traité avec le même vocabulaire que ce dernier. Par l'usage de matériau et de teinte en harmonie, ce 'retour' sera perçu comme un prolongement discret du bâtiment principal.

De même, les quais d'embarquement ou de livraison seront traités avec soin et en unité architecturale avec le reste du bâtiment.

Les aires d'exposition, les aires de stockage de matériaux et déchets seront intégrées à l'aménagement paysager du lot.

Dans tous les cas, les installations annexes, les diverses aires de stockage ou d'exposition, seront définies au plan avec indications de hauteurs et leur mode d'intégration sur le lot, lors de la demande de permis par l'entreprise.

ARTICLE 11 : LIMITES SEPARATIVES ET CLOTURES

L'édification de clôtures en limites n'est pas exigée. Il faut la limiter aux seuls équipements ou surfaces la justifiant.

1. Localisation, selon les cas :

1- En limite des voies de desserte publiques, **la clôture devra être établie en retrait de 1.00m de la limite sur voie**, et devra être **doublée au-devant côté voie d'une haie arbustive, à planter**, en continuité avec les petites portions de haies existantes, réalisées lors de la création du parc d'activités. Ces haies seront constituée d'arbustes d'essences mélangées diverses, dont du fusain (*Euonymus japonicus*) et des spirées (*Spiraea* diverses), tels que ceux déjà plantés par la collectivité.

2- S'il y a un talus bocager près de la limite de propriété, talus ancien ou talus réalisé par la Communauté de Communes, la clôture devra être établie **à plus de 2.00m de retrait par rapport au pied du talus**.

3- S'il y a en outre une noue enherbée filtrante, réalisée par la Communauté de Communes, aucune clôture ne doit venir couper et traverser les noues, et en gêner son entretien et sa continuité entre les lots. Dans ces cas de figure, toute clôture doit être établie à **plus de 1m de retrait de la noue**.

4- Sinon, dans les autres cas de limites séparatives, la clôture pourra être posée en limite.

2. Type

- En limite sur voie, la clôture devra être constituée de panneaux rigides de grillage soudé à mailles rectangulaires selon les références suivantes :

- maille 200 X 50,
- acier galvanisé à chaud, et peinture thermolaquée
- poteaux carrés et fixations,

- couleur sombre : vert sombre, gris sombre, noir, ...
 - hauteur maximum 2,00 mètres
 - type Nylofor 3D de Bekafence, ou similaire
- En limite séparative des lots, la clôture sera de préférence constituée de panneaux rigides (voir références ci-dessus), mais il sera possible de poser une clôture simple torsion, avec obligation de la doubler d'un habillage végétal (voir article 11.3. ci-dessous).
- Les références de la clôture exigée sont :
- Maille 50 x 50
 - Poteaux ronds et fixations
 - Couleur vert sombre, gris sombre ou noir
 - Hauteur maximum 2.00 mètres
 - Type Plasitor de Bekafence, ou similaire

3 . Habillage végétal

Les clôtures en limites séparatives, autres que les panneaux rigides recommandés, recevront un habillage végétal , qui peut être soit :

- une haie arbustive, d'essences diverses et mélangées, en cohérence et continuité avec les essences ornementales ou bocagères retrouvées sur le parc d'activités : fusain, spirées, charme, noisetier, sureau, saule, prunelier, ...
- des plantes grimpantes : chèvrefeuilles divers et variés, vigne vierge, ...

4. Portails

S'ils sont nécessaires, ils devront être homogènes et similaires à la clôture métallique qu'ils prolongent, quant aux coloris, barreaudage, hauteur.

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu d'aire de stationnement mutualisée dans le parc d'activités.

Elles devront être présentées à la demande de permis par l'entreprise.

Chaque acquéreur doit aménager sur son lot le stationnement privatif correspondant à son activité, adapté au type et nombre de véhicules susceptibles d'être accueillis de manière habituelle dans le lot.

Le revêtement utilisé peut varier, selon l'usage attendu (stationnement régulier, occasionnel) par des solutions mixtes : enrobé/stabilisé et enrobé/dalles engazonnées.

Un accompagnement paysager est demandé pour les aires de parking de plus de 20 places (voir Article 13.3. suivant).

Des arbres tige doivent être alors plantés, sur l'aire elle-même dans des poches prévues à cet effet, ou en bordure du parking :

- Un arbre pour 5 places de stationnement
- Types d'arbre: pommiers à fruits, pommiers ornementaux, ou essences locales bocagères,
- Taille à la plantation : 2,50m de hauteur minimum sous couronne

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un soin attentif sera apporté aux espaces libres sur les lots des entreprises.

Leur aménagement doit s'intégrer et s'inspirer des aménagements paysagers réalisés sur les espaces publics du parc d'activités, tels que les talus bocagers, les plantations de pommiers à fleurs ou à fruits, les petites haies de fusains mélangés avec des spirées, les petits murets de pierre sèche, ou bien encore les noues enherbées.

Les projets de plantation devront figurer en détail, dans la demande de permis de construire.

Les aires d'expositions éventuelles seront soignées dans leur organisation et leur aménagement. Elles devront s'intégrer à l'aménagement paysager du lot.

Les aires de stockage diverses seront soignées elles aussi dans leur organisation et leur aménagement. Elles devront s'intégrer à l'aménagement paysager du lot.

1. La Façade paysagère sur rue :

En façade de lot donnant sur les voies internes publiques, un traitement paysager d'une largeur de 5 mètres est demandé à l'acquéreur entre la voie et la zone aedificandi, avec :

- La plantation d'au moins 2 arbres par lot, soit en alignement avec ceux plantés par la collectivité en limite de lot, soit en retrait. Le rythme des plantations sera organisé de part et d'autre de l'accès à la parcelle et selon la présence de coffrets techniques et le passage de réseaux. La localisation devra être étudiée lors de la demande de permis..

Type d'arbre: Pommiers d'ornement, ou pommiers à fruits (Malus divers)

Taille à la plantation : hauteur sous couronne de 2.50 mètres minimum

Au pied des arbres, l'acquéreur devra réaliser un traitement paysager à sa convenance par la plantation de couvre-sols, d'arbustes de haie ou en massifs, ou des surfaces engazonnées, tout en intégrant si besoin, une clôture et ses contraintes décrites à l'article 11 ci-dessus.

2. Les autres surfaces libres

Outre la bande de la façade paysagère sur rue, les surfaces libres de toute construction devront être plantées d'au moins 5 beaux arbres par lot, de 2.50m de hauteur sous couronne minimum.

Le choix des essences est laissé libre.

3. Les aires de stationnement

- pour une aire de stationnement établie sur la façade paysagère sur rue, une petite haie en bordure du parking est exigée pour masquer le nez des véhicules :

Il s'agira de planter une haie telle que décrite pour les clôtures sur voie (Article 11.).

- Un accompagnement paysager est demandé en outre pour les grandes aires de parking, de plus de 20 places d'un seul tenant :
Des arbres tige doivent être alors plantés sur l'aire elle-même dans des poches prévues à cet effet, ou bien en bordure du parking :
 - Un arbre pour 5 places de stationnement
 - Types d'arbre: libre
 - Taille à la plantation : 2,50m de hauteur minimum sous couronne

4. les aires d'exposition, de stockage ou autres

- La plantation d'une petite haie en bordure visible depuis l'espace public, est exigée pour les aires d'exposition situées sur la façade paysagère sur rue. Cette haie sera telle que celle décrite pour accompagner une clôture sur voie (cf. Article 11.).
- La plantation d'une haie haute en bordures visibles depuis l'espace public, est exigée pour toutes les autres sortes d'aires, qu'elles soient ou non implantées sur la façade paysagère sur rue. Cette haie sera soit :
 - o une haie bocagère, plantée à plat ou sur talus, composée d'essences arbustives bocagères à planter en mélange sans rythme : noisetiers, pruneliers, saules noirs, houx, sureau.
 - o ou bien une haie de charme, à tailler.

5. Entretien

Suite à la vente des lots aménagés par la collectivité, l'entretien et la bonne conservation des engazonnements, plantations, seront exigés.

Les talus bocagers et leurs plantations, réalisés par la collectivité, ainsi que les vieux talus bocagers existants doivent être entretenus et préservés.

Les noues réalisées par la collectivité doivent être bien entretenues et ne devront jamais être remblayées.

Un remplacement équivalent des plantations en nombre, essence, taille et qualité pourra être exigé si l'état des aménagements paysagers n'est pas respecté.

Il sera exigé un suivi de l'entretien des espaces verts comme de la gestion des aires de stockage de matériaux et déchets. Aucun aspect de bâtiment délabré, comme de terrain abandonné pouvant nuire à l'image du parc d'activités ne sera toléré.

6. Lots vacants

A l'instar des aménagements et entretiens réalisés par la collectivité, les acquéreurs dans l'attente de projets sur leurs lots, seront tenus de réaliser ou maintenir dans un état correct leurs parcelles par des travaux soit de pré-verdissement, de fauche ou d'engazonnement.

Aucun état d'abandon ne sera toléré.

7. Visa et Conseils

La Communauté de Communes soutient la qualité de ces aménagements extérieurs.

Avant la demande de permis de construire, le traitement et l'organisation des aménagements extérieurs devront être soumis à l'avis et conseils de la CCPBS, au même titre que les projets de construction.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères élaboré spécifiquement pour ce parc d'activités est à la disposition des acquéreurs de lots, pour la conception et la gestion des espaces extérieurs, et quelques autres points non abordés au présent Règlement.

ARTICLE 14 : ENSEIGNES ET PUBLICITES

Afin d'éviter l'image anarchique de panneaux aux abords et au sein du parc d'activités, les enseignes publicitaires et pré-enseignes sont règlementées.

Il est rappelé que les projets fixes de publicité, d'enseignes publicitaires et de pré-enseignes devront être obligatoirement présentés lors de la demande d'autorisation de construire.

Il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant à l'établissement exploité sur le lot.

1. Charte de mobilier

Une charte ou un gabarit de mobilier sera étudié et donné par la collectivité. Il traitera du format, du matériau et du style de panneau à utiliser.

L'acquéreur passera commande auprès d'une entreprise spécialisée dans la réalisation d'enseigne fixe en fournissant les renseignements résultant de ce gabarit.

La teinte et typographie restent au choix de l'exploitant du lot afin de respecter les codes-couleurs et messages publicitaires propres à son entreprise.

2. Publicité sur emplacement mutualisé

Pour cela, la zone d'activités prévoit des points d'informations fixes mutualisés dans les zones gérées par la collectivité : stratégiquement en entrée de site.

Le mobilier mis en place par la collectivité prendra la forme de réglottes fixées à un bandeau ou à un totem commun.

3. Publicité sur parcelle privée

Le signalement de chaque entreprise se fera au travers des deux dispositifs suivants :

- Enseigne sur façade : les enseignes ne se situeront jamais au dessus de l'acrotère. L'enseigne n'occupera pas plus de 1/3 du linéaire de la façade. Les caissons lumineux ne seront pas autorisés. Pour assurer l'éclairage des enseignes en même temps qu'une mise en valeur nocturne des bâtiments, des projecteurs étudiés pourront être installés au sol.

- Dans les espaces libres des lots, des objets signalétiques (mâts, fanions, structure totem) pourront être implantés. Là aussi, le choix du mobilier respectera le cahier des charges de mobilier défini. L'éclairage nocturne devra être étudié et discret.

Toute autre signalétique sortant du gabarit prévu est interdite.

- Sur l'ensemble de la zone, seront tolérés les panneaux non fixes et procédés éphémères (fanion, kakémono) dans le cadre d'information événementielle, avec une pose limitée dans le temps.

L'entreprise en informera la collectivité.

4. Réglementation

En tout état de cause, la publicité et l'affichage devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour information, depuis le 1^{er} janvier 2009, un nouveau dispositif s'applique aux supports publicitaires fixes : la Taxe Locale sur la Publicité Extérieure.

Elle instaure une taxe en fonction de la surface publicitaire mise en place par l'entreprise. Il reviendra à chaque exploitant l'initiative de se renseigner auprès de la collectivité pour les décisions prises au sujet de la TLPE.

ARTICLE 15 : GESTION DES DECHETS

Les entreprises devront se référer au mode de fonctionnement du tri des déchets, au règlement d'utilisation ainsi qu'au calendrier de passage des engins de ramassage de la collectivité. L'état des aires de déchets sur les lots privés sera surveillé. Il pourra y être exigé un nettoyage régulier.

Dans ce cadre, les entreprises pourront être équipées à leur demande, en fonction de leurs besoins spécifiques, de bac individuel de collecte ou de bac collectif. La collecte se fera devant chaque établissement par le service de collecte communautaire.

Les diverses aires de stockage de déchets doivent être soigneusement traitées : se référer à l'article 13.4. précédent.