

MAITRE D'OUVRAGE



Concarneau Cornouaille Agglomération
 1 Rue Victor Schoelcher
 29900 Concarneau
 Tél : 02 98 97 71 50

VILLE



VILLE DE ROSPORDEN - KERNEVEL
 10 Rue de Reims,
 29140 Rosporden
 Tél : 02 98 66 99 00

**PARC D'ACTIVITE
 DE VILLENEUVE CADOL**

PERMIS D'AMENAGER



MAITRISE D'OEUVRE

A3 PAYSAGE, paysagistes dplg
 330 rue Joséphine Pencalet
 29200 BREST
 Tél : 02.98.38.03.03
 mail : contact@a3-paysage.fr



MAITRISE OUEST, vrd
 Centre Emeraude
 2 E rue du Moulin de Melgven
 29000 QUIMPER
 Tél : 02.98.10.35.02
 mail : nathalie.gouby@maitriseouest.fr



GEOFIMO, geomètres experts
 1A Bd des Poilus,
 29120 Pont-l'Abbé
 Tél : 02 98 87 08 10
 mail : contact@geofimo.fr



DMeau, études hydrauliques et environnementales
 La Chauvelière,
 35150 Janzé
 Tél : 02 99 47 65 63
 mail : p.bernard@dmeau.fr

Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur
B	15 / 02 / 2024	MISE A JOUR PA	A3 PAYSAGE
A	09 / 11 / 2023		A3 PAYSAGE

PA10

REGLEMENT

Echelle :

Date : 15 / 02 / 2024

1/ GÉNÉRALITES

1.1/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Parc d'activités de VILLENEUVE CADOL », réalisé sur les propriétés cadastrées suivantes, situées sur la commune de ROSPORDEN-KERNEVEL :

Section AM, parcelles 0137, 0139, 0132, 0157, 0169, 0155

Section F : 1645, 1691, 1695

Section AP : 4 (en partie)

Superficie du Parc : 181 410m².

1.2/ Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles applicables et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables sous réserve du droit des tiers.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière ci-dessus désignée.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Ce règlement complète les règles d'urbanisme des zones A, Ap, N, 1AUia, 1AUiap, et Uiap du PLU de Rosporden. En cas de contradiction seule la règle la plus contraignante s'impose.

1.3/ Division du terrain.

Le lotissement prévoit la réalisation de :

- Cinq lots.
- Une aire de stationnement

La division des lots pourra être envisagée. Les cinq lots seront divisibles en 10 lots maximum et les travaux seront à la charge des acquéreurs.

On peut noter que lors d'une division du terrain les règles ci-dessous s'appliqueront au lot divisé.

1.4/ Etudes préalables au dépôt du permis de construire

Pour réussir ce type d'opération, il est nécessaire que les acquéreurs et leurs constructeurs observent des règles de manière à obtenir le résultat attendu, à savoir un bâti confortable à l'architecture maîtrisée, et bien intégré sur sa parcelle. Une harmonie d'ensemble doit aussi être recherchée entre les différents projets.

Afin de garantir le respect de ces règles et celui de la philosophie générale du Parc d'activités, le porteur de projet devra recueillir l'avis favorable de son projet auprès de l'architecte conseil de l'Agglomération avant le dépôt de son permis de construire.

CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMERATION

Rôle de l'architecte conseil :

Il a un rôle d'information, de conseil et de vérification. Il accompagne les maîtres d'œuvre en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet de quartier et des objectifs qualitatifs.

Il vérifie le respect des prescriptions puis apprécie la conformité du projet avec les recommandations environnementales, urbaines, paysagères et architecturales ainsi qu'avec l'esprit du lotissement afin que l'harmonie de l'ensemble soit préservée. Il donne un avis par rapport au dossier complet en préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

Les permis de construire ne seront déposés qu'après obtention du visa de l'architecte conseil de l'Agglomération

2/ ARTICLES DU REGLEMENT

Article 1/ Occupations et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 2 ;
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme
- les nouvelles activités commerciales ainsi que le changement de destination à vocation commerciale. Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

En plus sont interdits dans les secteurs AU indicés "p" : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des captages et forage de Kerniouarn (arrêté préfectoral du 07/05/2008 et du 25/04/2013) » conformément à l'article AU.1 du règlement du PLU.

Les lots 2 et 3 (y compris les possibles redivisions des lots) sont pour rappel situés en périmètre de protection du captage et forage de Kerniouarn. Les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux de classement devront être respectées, notamment concernant les dépôts, stockages et manipulations des produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou ruissellement. Aucun rejet de tels produits et matières ne devra se faire dans le périmètre de protection.

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

- les activités industrielles, artisanales et de services. La création de magasin d'usine et showroom adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est également autorisée.
- la loge de gardiennage destinée aux personnes dans la limite de 60m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans le Parc et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activités ;
- 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.

Conformément à l'article AU.2 du règlement du PLU : « Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. »

Conformément à l'article AU.2 du règlement du PLU, il conviendra d'ajouter :« Sont autorisées en secteur 1AUiap : les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 07/05/2008 (captages et forages de Kerniouarn) »

Article 3/ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Desserte du Parc d'activités

La desserte des lots est assurée depuis une voie principale de desserte depuis le giratoire de Coat canton.

Desserte des lots

L'ensemble des accès aux parcelles est défini au plan de masse. **Tout accès direct sur la route départementale D765 est interdit.**

L'accès aux lots se fera comme indiqué au plan de composition. Ces accès ont été conçus en fonction de l'orientation du terrain et de l'emplacement prévisible des constructions.

Toutefois, sous conditions de l'autorisation des administrations compétentes, des déplacements ou adaptations pourront être autorisés. Les frais liés à ces modifications (déplacement de compteurs...) seront supportés par le demandeur.

La création d'un accès supplémentaire à la charge du pétitionnaire sera possible sous réserves d'accord du gestionnaire de la voirie vers laquelle est créé cet accès.

D'une manière générale, les acquéreurs de lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements individuels et collectifs (coffrets de comptage, citerneaux d'eau potable et téléphone, candélabres d'éclairage public).

Si le projet implique le déplacement d'un tel ouvrage, il ne pourra se faire qu'après accord du lotisseur et des concessionnaires en charges des équipements. Ces travaux seront à la charge des acquéreurs

Voirie

L'accès aux lots devra impérativement se faire par les voies intérieures réalisées par l'aménageur.

Au niveau du lot 3, seules 2 percées maximum pourront être réalisées dans l'ancien chemin intégré au lot 3. **Les percées devront se localiser là où se situent les trouées végétales déjà existantes, indiquées à la pièce PA3 du permis d'aménager. Il sera autorisé uniquement une percée de 6m de large ou 2 percées de 4m de large.**

Au niveau du lot 5, il est autorisé une unique percée de 5m de large.

Article 4/ Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

En premier lieu nous pouvons préciser que l'arrêté de protection de captage de 2008 est bien pris en compte dans la conception des réseaux AEP et AEU.

a/ Alimentation en Eau potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

La mise en place d'un compteur reste à la charge de chaque acquéreur

Règles particulières :

L'acquéreur aura à sa charge les frais de construction, d'installation et d'entretien d'un stockage en eau potable supplémentaire relatif à des besoins hydrauliques supérieurs aux seuils fixés, à savoir 60 m³/h pendant deux heures (selon DECI-2021 du Finistère) notamment pour l'éventuelle réalisation d'un réseau de défense incendie sur sa parcelle.

Lots 2 & 3 :

Aux vues des besoins, un branchement en PVC 63mm sera mis en place en limite de chaque propriété. La mise en place du compteur général sera à la charge de l'acquéreur.

Lot 1, 4 & 5 :

Les lots seront desservis par un réseau en attente Ø32 extérieur. En cas de besoin supplémentaire, les acquéreurs auront à leur charge les travaux leur permettant d'obtenir le débit souhaité.

Si les besoins en réserve incendie de l'acquéreur sont supérieurs aux capacités fixées par le gestionnaire, les travaux seront à la charge de l'acquéreur.

b/ Assainissement des eaux usées (EU)

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées collectif existant. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié selon la nature de l'activité, conformément à la réglementation en vigueur. Pour le rejet des eaux usées autres que domestiques, un prétraitement pourra être demandé selon l'activité réalisée.

En fonction de l'importance du rejet des eaux usées de l'activité, une demande de convention de rejet sera à solliciter auprès de la DEA de la CCA.

Le raccordement gravitaire ou non au réseau EU est obligatoire.

Le maître d'ouvrage prend en charge la réalisation des antennes de branchements au réseau d'Eaux Usées pour chaque lot, jusqu'à 1m à l'intérieur du lot y compris le regard de branchement.

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder.

Les permis de construire devront mentionner la profondeur du réseau (cotes radiers des branchements) et le schéma de raccordement.

c/ Assainissement eaux pluviales (EP)

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales.

Sur l'opération, il est demandé :

- Pour les lots 2 et 3, de prévoir une rétention à la parcelle des eaux pluviales, dimensionnées sur la base d'une pluie décennale pour un débit de fuite de 3 l/s/ha. Une étude hydraulique sera fournie avec le permis pour expliquer les modalités de calcul hydraulique.
- Pour les lots 1, 4 et 5, de prévoir une rétention à la parcelle, dimensionnée à hauteur de 15 m³ pour 1000 m². (par exemple, pour un lot de 2500 m², prévoir un stockage de 37,5 m³).

Le débit rejeté au milieu récepteur doit être au maximum égal à 3 litres /seconde par hectare. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

Le stockage réalisé pourra être aérien (type noue ou bassin paysager) ou enterré. Il devra faire l'objet d'une note spécifique (appelée note hydraulique) jointe aux pièces envoyées pour visa. Cette note devra reprendre les caractéristiques techniques de la rétention des eaux pluviales (type et diamètre de canalisations, ouvrage de sorties...).

Les eaux de ruissèlement seront gérées en partie sur les lots par des ouvrages de rétention, puis régulées par un ajutage adapté avec une surverse raccordée sur un branchement mis en attente par l'aménageur.

Des ouvrages de dépollution (déshuileur et débourbeur) pourront être imposés en fonction des activités en places

Interdiction que les eaux issues des constructions et des zones imperméabilisées qui leur sont liées soient rejetées directement au milieu récepteur, qu'il soit naturel, fossé, sous-sol ou artificiel, réseau existant, mais uniquement après mise en œuvre de dispositif de nature à limiter son ruissèlement dans le respect du débit maximum suscité et après étude de sol (jointe aux dossiers réglementaires (permis de construire, permis d'aménager). ni causer un préjudice à tout fonds voisin inférieur.

Le projet devra prendre en compte les travaux réalisés au préalable par l'aménageur sur la parcelle afin de respecter les aspects techniques de l'opération générale.

Le coefficient d'imperméabilisation maximal est de 0.75.

Pour information, l'ensemble des eaux de voiries, de trottoirs, de piste cyclable et des constructions seront récupérées dans le bassin créé au point bas de l'opération, et/ou via des fossés ouverts le long des cheminements doux.

d/ Raccordement aux réseaux

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés

Coffrets : Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour une parfaite intégration des coffrets. Ils seront intégrés dans les clôtures minérales ou végétales

Electricité :

Les coffrets de branchements en limite de voirie seront à la charge de l'aménageur.

Les raccordements du coffret au disjoncteur seront réalisés aux frais des acquéreurs

Téléphone :

Des fourreaux aiguillés seront posés pour le câblage de téléphone jusqu'à un regard individuel placé dans la parcelle.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Du fait de la superficie des lots, certains acquéreurs devront supporter, la création supplémentaire d'un génie-civil télécom.

e/ Ordures ménagères :

Les ordures ménagères seront déposées le jour du ramassage, en conteneurs individuels en tri sélectif à l'entrée de lot. Un espace dédié aux ordures ménagères devra être intégré à la construction.

f/ Eclairage:

L'éclairage des parcelles privées doit se réduire au minimum indispensable, sera sobre et homogène, de moindre impact sur les environnements, réduisant au maximum la pollution lumineuse et répondant à la réglementation en vigueur (norme 13.2001 arrêté de Décembre 2018).

Ainsi le projet prévoit un dimensionnement de l'éclairage adapté aux usages et à la configuration du site.

Les objectifs liés à l'éclairage sont :

- des espaces sécuritaires et confortables, un éclairage adapté aux usages et au site,
- des voiries, pistes cyclables et trottoirs éclairés sans ostentation, dans le respect de la biodiversité et de la nature.
- prise en compte de la maintenance,
- optimisation de la consommation énergétique et de l'ambiance nocturne
- un éclairage qui s'adapte aux besoins
- une réduction de la pollution lumineuse.
- Un éclairage pouvant être modulé ainsi que la mise en place de détection est appropriée pour des Parc d'activités pouvant être vides en soirée et le week-end.
- Différentes hauteurs de mat sont proposées selon les usages, routiers ou piétons vélos.

Article 5/ Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé par la loi Alur

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

La prise en compte de la topographie du site est importante, elle doit permettre de limiter les terrassements (déblaiements, remblaiements et évacuation de terre), les différents cheminements doivent s'appuyer sur cette topographie en essayant autant que possible de suivre les lignes de pentes (en parallèle).

Les zones d'implantations sont indiquées au plan de composition (PA4).

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux emprises publiques. Le chemin technique situé entre les lots 4 et 5 n'est pas considéré comme une voie au sens de l'urbanisme. Le recul demandé est alors ici de 3m.

Article 7/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter sur au plus une des limites séparatives latérales.

Si elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1.90m.

Concernant les limites de constructibilité par rapport aux talus et haies bocagères voir article 11.

Article 8/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9/ Emprise au sol des constructions

Emprise au sol maximum de 70%

Article 10/ Hauteur des constructions et adaptation au terrain naturel

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, est fixée comme suit :

Hauteur maximale de 12 m.

Article 11/ Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

a/ Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal identifiés

Les haies, talus bocagers seront conservés.

Les limites de constructibilités au niveau des haies / talus existants et créées devront respecter une largeur de 5m. Ne sont pas autorisés dans ses bandes de 5m des aménagements qui demande un affouillement supérieur à 20cm.

Au niveau des talus existants présents dans les lots 3 et 5 des percées sont autorisées sous réserves qu'elles soient bien étudiées et minimisées (voir article 3).

b/ Prescriptions architecturales

Toutes les constructions futures devront présenter une architecture particulièrement soignée.

La volumétrie des bâtiments sera simple : on évitera toute complication ou surcharges gratuites. Leur aspect extérieur doit s'insérer dans le paysage environnant et doit s'adapter à la topographie existante.

La qualité est à rechercher aussi bien dans les volumes, que dans les proportions, et les dimensions, dans les percements, les détails architecturaux, comme dans les couleurs et la nature des matériaux apparents.

Les accroches aux constructions riveraines existantes seront particulièrement étudiées : acrotères, lignes horizontales, ...

Les rez-de-chaussée et entrées de bâtiments auront une identification particulière, afin d'assurer une continuité architecturale visuelle, tant à l'échelle du piéton que de la voiture.

Il est recommandé de mettre en valeur les parties des bâtiments potentiellement plus esthétiques, tels que l'entrée publique, les bureaux, ... en utilisant des matériaux plus nobles que pour les parties liées à la production.

Il est recommandé de favoriser les déplacements doux (vélo) en prévoyant des douches dans les bâtiments, un abri à vélo à proximité de l'entrée des bâtiments, ...

Une attention toute particulière doit être portée à la qualité architecturale des façades implantées le long des voies internes et également du côté de la route départementale.

Matériaux

Les matériaux à utiliser pourront être : le bac acier, l'aluminium à lignes horizontales, l'aluminium plan, le béton poli, lazuré, ou architectonique, les panneaux de bois ou similaires.

Les parpaings de ciment, briques creuses, ou carreaux de plâtre, ne pourront être employés à nu.

Les bâtiments privilégieront l'usage du bois et de matériaux bio et géosourcés dans une logique bioclimatique basée sur la sobriété plutôt que la technologie.

Polychromie

Les teintes principales à utiliser seront de préférences gris clair à gris foncé (anthracite) et le noir. **Le blanc est interdit.** Les teintes criardes seront à exclure. Sur un même bâtiment le nombre de couleurs sera réduit, et les effets de bariolage sont à éviter.

Couverture-toiture

Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasse à faible pente (3%), et seront particulièrement étudiées comme une façade à part entière. Le couronnement des bâtiments devra intégrer harmonieusement les éléments techniques de superstructures.

Enseignes

Les enseignes seront uniquement autorisées au nombre de 2 maximum sur l'ensemble des bâtiments d'une société. Dans tous les cas les enseignes seront réalisées en lettres découpées et positionnées sur les façades.

Les enseignes sous forme de caissons, lumineux ou non, et bandeaux lumineux, sont proscrites. Seul un éclairage indirect est autorisé. L'éclairage sera réalisé avec des leds.

Les enseignes posées en acrotère ou sur les toitures sont proscrites.

Les totems sont interdits côté route départementale.

Leur dimension maximale en hauteur sera limitée à 1.50m.

Les lettrages seront sobres. Les couleurs seront sobres.

Muret techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture.

La réalisation des murets techniques / habillage des coffrets techniques est obligatoire et sont à la charge de l'acquéreur du lot.

Afin d'avoir une harmonie avec l'ensemble des lots il est demandé un muret enduit de teinte claire (blanc cassé/ beige clair)

La hauteur du muret sera d'1.30m et la longueur du muret devra à minima intégrer l'ensemble des coffrets. L'acquéreur pourra prolonger le muret d'une longueur maximale de 2.20m s'il souhaite y intégrer une enseigne supplémentaire.

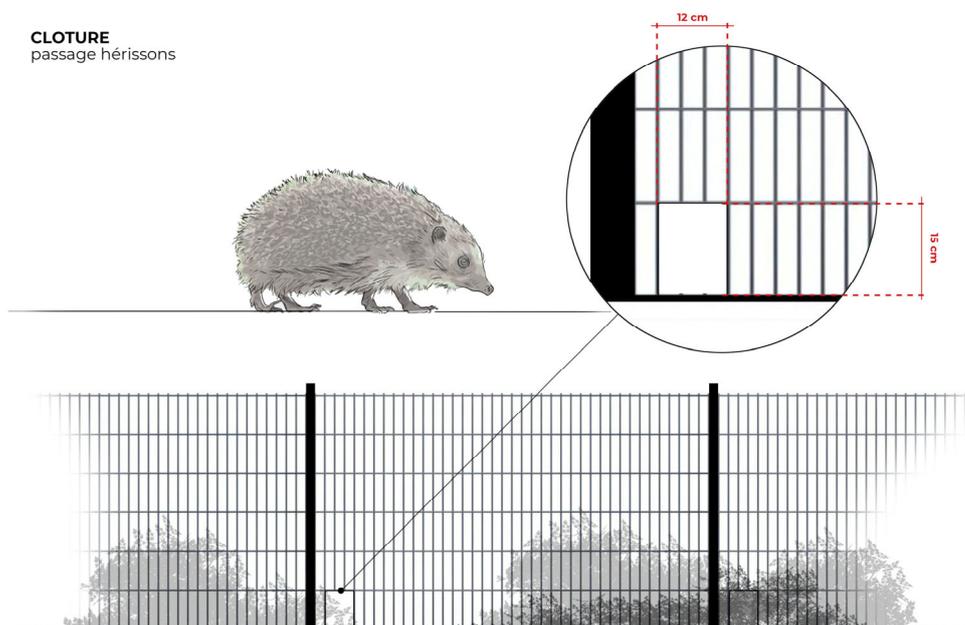
Le numéro de rue devra également être figuré et s'il le souhaite il pourra prévoir l'intégration de sa boîte aux lettres.

c/ Clôtures

Les documents joints à la demande de permis de construire devront faire figurer le traitement des clôtures et des marges de recul.

Chaque construction devra privilégier des clôtures perméables pour la faune, constituées de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures (bande de 10cm ouvert en bas de clôture ou percées dans le grillage).

Exemple :



Les talus créés par l'aménageur indiqués au pA4 plan de composition, devront être conservés. L'entretien du flanc de talus intégré aux parcelles privées reste à la charge de l'acquéreur du lot.

Afin de permettre aux personnels d'entretenir les arbres situés sur la crête de talus, il sera obligatoire d'autoriser l'intervention du personnel de l'agglomération et ou d'un prestataire extérieur à l'intérieur des lots privés.

Caractéristiques des clôtures :

La pose d'une clôture est facultative mais la pose d'une clôture sera obligatoirement agrémentée de végétaux.

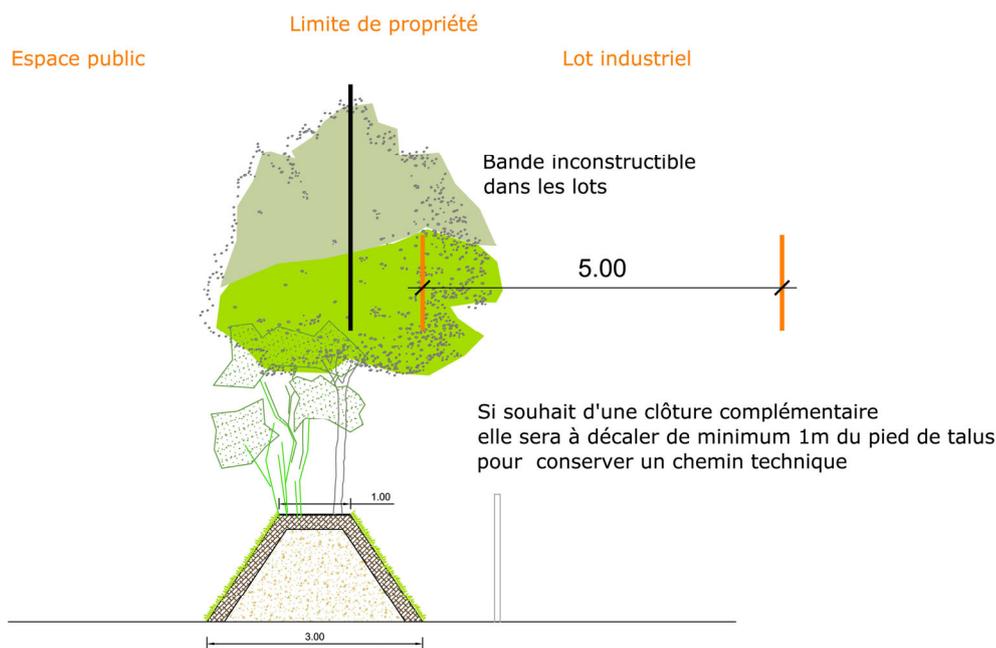
Sont autorisés, les grillages à mailles rigides plastifiées en RAL 7016, d'une hauteur maximum de 2 mètres (sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement) montées sur poteaux de même hauteur et de même couleur.

Les portails seront conçus en harmonie avec les clôtures.

Règles particulières :

- Une bande minimale d'1m sera obligatoirement prévue et plantée comme demandé au **PA4 plan de composition** (Sauf si la construction est implantée en limite séparative). **La bande plantée sera constituée d'une haie vive d'essences locales.**
- En limite des talus existants et/ou créés par l'aménageur les clôtures devront être implantés à minimum 1m du pied de talus ;

CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMERATION



- **Pa rapport à la voie de desserte,** la clôture devra être implantée avec un recul d'1m. L'entretien de la bande plantée (située ici devant la clôture) reste à charge de l'acquéreur du lot.
- Concernant le lot 3 : Obligation de créer un talus bocager dans la bande inconstructible du lot 3 comme indiquée au PA4 plan de composition. **Le talus bocager sera composé de plantations d'arbres et d'arbustes d'essences indigènes et devra respecter la coupe détail des talus créés indiquée à la pièce PA5 coupes et vue.**
- Des plantes grimpantes seront obligatoirement prévues en accompagnement des clôtures. Il faudra prévoir à minima 1 unité tous les 8ml.

Article 12/ Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aires de stationnements à prévoir en fonction de l'activité :

ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal	- 30% de la surface de plancher
Entrepôt	- 30% de la surface de plancher
Bureaux - services	- 40% de la surface de plancher

Règles particulières :

- 70% des stationnements VL devront être réalisés en matériaux perméables choisis dans la liste ci-dessous :
 - Dalles alvéolées engazonnées ou gravillonnées
 - Pavés joints gazon ou joints gravillonnés

CONCARNEAU CORNOUAILLE AGGLOMERATION

- Béton pleine masse avec alvéoles gazon (produit de type via verde ou similaire)
- Terre - pierre engazonné



Dalle béton joints engazonné



Pavés béton joints engazonné



Béton pleine masse avec alvéoles gazon



Terre pierre engazonné

- Les aires de stationnement VL seront plantées d'arbres à raison d'1 arbre pour 6 places de stationnement et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux (voir article 13).

Taille minimum des arbres exigée :

Arbre tige : 14/16
Cépée : 150/175

La plantation en bosquet sera privilégiée à la plantation d'arbres en alignement

Schéma à privilégier :

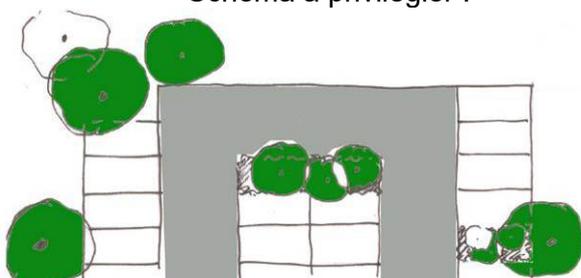
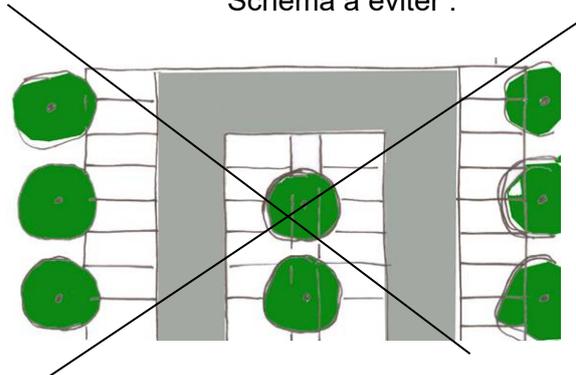


Schéma à éviter :



Article 13 / Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

a/ Le bâchage des talus existants et créés par l'aménageur est interdit.

b/ L'acquéreur du lot doit entretenir de façon différencié ses espaces verts afin de réduire au minimum son impact en terme de gestion des déchets verts :

- Les haies taillées et mono-spécifiques sont interdites : il faut choisir des essences qui à terme ont une hauteur acceptable.

- Fauche des zones en prairies 2 fois par an.

- Utilisation de paillage et de plantes couvre sols pour limiter l'entretien ultérieur sur les zones étroites.

c/ Ci-dessous les essences autorisées pour la plantations d'arbres et de cépées en accompagnement de stationnement :

- Le Chêne pédonculé
- Le Sorbier des oiseleurs,
- Le Châtaignier commun
- Le Prunelier,
- L'Ajonc d'Europe,
- Le Cornouiller sanguin,
- L'Églantier,
- L'Aubépine monogyne,
- Le Sureau noir,
- La Viorne lantane,
- Le Houx

d/ Ci-dessous exemples de plantations couvre-sols, vivaces et grimpants autorisées en accompagnement des clôtures et en gestion des espaces verts réduits :

- Hedera helix 'Algerian Bellecour' (lierre _ couvre sol)
- Achillée millefolium (achillée_ vivace)
- Leucanthemum (vivace)
- Vinca major ou minor

- Toutes les Clématites _grimpant
- Solanum grimpant
- Chèvrefeuille grimpant

Il est intéressant de mixer des plantes vivaces avec des plantes couvre-sol. Les vivaces apporteront du volume et de la floraison et les couvre-sols permettront de limiter l'entretien futur car la pousse d'adventices y sera limitée.

Les plantes grimpantes sont également un atout majeur pour l'accompagnement de ses clôtures. Il est intéressant de mixer les feuillages caducs et persistants.

e/ Les plantations interdites

- L'herbe de la Pampa : Cortaderia
- Le cyprès de Leyland : Cuprocyparis leylandii
- Le cyprès de Lawson : Chamaecyparis
- Les différents cyprès : Cupressus
- Laurier palme : Prunus lauroceracus
- Thuya : Thuja
- Le séneçon en arbre : Baccharis
- Bambous (phyllostachys) qui provoque beaucoup de dégâts au niveau des revêtements
- La griseline : griselinia littoralis
- Le photinia : photinia x fraseri

f/ Le paillage

La préservation de notre environnement, le maintien de la biodiversité et de la qualité paysagère de notre territoire passent par la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. La réduction de l'utilisation de produits phytosanitaires y contribue. La présence spontanée de végétaux est trop souvent perçue négativement et renvoie à une notion de saleté. Il est essentiel de changer notre regard sur elle et de mieux l'accepter.

La mise en place de paillage au pied des plantations permet de réduire l'utilisation de produits phytosanitaires. Cette technique a pour fonction première la réussite de la plantation.

- Les paillages synthétiques plastiques sont interdits
- Un paillage par bâche biodégradable associée à un paillage de surface tel que les copeaux de bois est préconisé.

g/ Entretien

Comme évoqué précédemment la gestion des espaces verts doit se faire en mode différencié en limitant sur certains secteurs les tontes et en privilégiant des fauches tardives ou l'entretien par des animaux auxiliaires (moutons).

Idéalement, il convient de limiter l'usage des bordures qui retiennent l'eau, la canalise vers le réseau et le bassin de rétention sans permettre qu'une partie de cette eau puisse s'infiltrer le plus rapidement sur place. Elles compliquent la gestion des espaces verts occasionnant le passage de différents engins (tondeuse et rotofil).

Article 14/ Coefficient d'occupations du Sol

Supprimé par la loi Alur

Article 15/ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

La Loi Climat et Résilience impose que les bâtiments neufs de plus de 1000 m² doivent intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation sur 30% de la toiture dès le 1er janvier 2023. Les projets de bâtiments devront donc suivre la loi en vigueur.

Concernant les bornes de recharge VE, les projets devront également suivre la loi en vigueur.

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Article 16/ Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

Article 17/ Tableau des lots et des surfaces de plancher autorisées sur ces lots

N° DE LOT	SURFACE EN M ²	SURFACE DE PLANCHER en m ²
1	12 800	9 600
2	39 660	29 745
3	75 196	56 400
4	3 132	2 350
5	6 951	5 215
TOTAL	137 739 m²	103 310m²

NOTA : Ces superficies sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornages des lots.

Fait à ROSPORDEN KERNEVEL
Le 15 FEVRIER 2024