Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLUi en date du 26/06/2025

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI)

4.7 – Zones d'aménagement concerté

Dossier approuvé

La terre, la mer, l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LA HARMOYE // LA MÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX
LANTIC // LE BODÉO // LE FŒIL // LE LESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL
PLÉDRAN // PLÉRIN // PLŒUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN
SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS
SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

SOMMAIRE

ZAC de Beaucemaine (Ploufragan)..... 3

ZAC du PAE des Châtelets (Trégueux-Ploufragan)..... 37

ZAC des Châtelets II (Trégueux-Ploufragan)..... 66

ZAC du Zoopôle (Ploufragan)..... 71

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

TECHNOPOLE
SAINT-BRIEUC ARMOR

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE BEAUCEMAINE (PLOUFRAGAN)

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS

ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES & ENVIRONNEMENTALES



enet.dolowy
urbanisme paysage

51, rue Russeil – 44000 Nantes
Tel : 02.28.08.81.80
Email : urba@enet-dolowy.fr

ARTELIA

200, rue des Mouettes – Port de Plaisance
ZAN du Moulin Blanc -29200 Brest
Tel : 02.98.46.88.83

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

SOMMAIRE

Contexte / Situation 3

1 Rappel des orientations générales concernant le parc d'activité Intégration paysagère et continuités urbaines 4

1.1 Les transitions urbaines et paysagères 4
1.2 L'intégration dans un ensemble urbain 5
1.3 Une image urbaine & verte 5

2 Organisation générale de la parcelle 6

2.1 L'organisation de différentes fonctions / Schémas de principe 6
2.2 Les accès 8
2.3 L'implantation du bâti et l'emprise au sol 10
2.4 La prise en compte de la topographie 10
2.5 Les espaces « techniques »/Le stockage matériaux & déchets 11

3 Architecture contemporaine et développement durable intégré 12

3.1 Une architecture contemporaine et éco-performante 12
3.2 Le traitement équilibré de toutes les façades 14
3.3 Le traitement des toitures 15
3.4 Les matériaux et les couleurs 16
3.5 L'intégration des éléments techniques 17
3.6 L'intégration des enseignes 18

4 Gestion du stationnement 19

4.1 La limitation de l'imperméabilisation 19
4.2 Le stationnement couvert des véhicules 20
4.3 Le stationnement des deux-roues 20
4.4 Les aires de stationnements extérieurs 21

5 Aménagements paysagers 22

5.1 Le traitements des limites espace public/privé sur voirie 22
5.2 Le traitements des limites séparatives 24
5.3 L'intégration paysagère 25
5.4 La liste des espèces végétales conseillées 26

6 Intégration des préoccupations environnementales 27

6.1 Les économies d'énergie &promotion des énergies renouvelables 27
6.2 L'éclairage 31
6.3 Le suivi de la consommation énergétique 32
6.4 L'économie des ressources en eau & la protection de la qualité de l'eau 32
6.5 La réduction & gestion des déchets de chantier 34

7 Suivi du projet 35

7.1 La collaboration avec l'équipe technique 35
7.2 Les documents à joindre au dossier du permis de construire 36

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

PREAMBULE

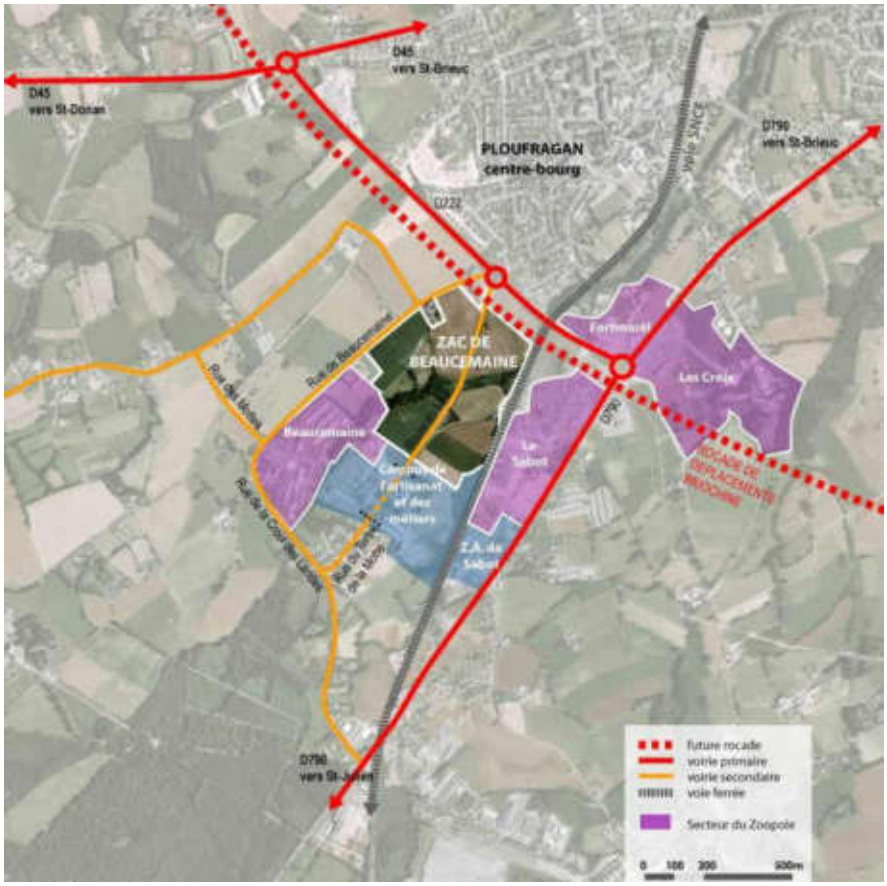
Pour la qualité du projet, des règles et des orientations de travail sont données en complément du règlement du PLU.
Les prescriptions (des obligations et des interdictions) et les recommandations (des conseils, des principes que l'on souhaite voir appliqués mais qui n'ont pas de caractère obligatoire) visent à contribuer à une atteinte optimale et complémentaire des objectifs urbains, architecturaux, paysagers, environnementaux, fonctionnelles et d'usage, techniques et économiques.
Les prescriptions obligatoires apparaissent en rouge dans le texte.

Contexte / Situation

Le projet se développe sur un site de 20.5ha au cœur de la technopole. Il est délimité par :

- Au Nord, la future rocade de St Brieuc Agglomération,
- A l'Ouest, la rue de Beaucemaine qui dessert le reste de la commune de Ploufragan,
- A l'Est, la voie de chemin de fer qui relie St Brieuc à Loudéac,
- Au Sud, le Campus de l'Artisanat et des métiers, le Véhipôle

L'accès au site se fera par la RD 222 et « la route du futur ». Il n'est pas prévu d'accès direct depuis la Rocade, toutefois l'échangeur de la rocade reste proche, à l'intersection avec la RD 790.



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

1 / Rappel des orientations générales concernant le parc d'activité

Intégration paysagère et continuités urbaines

Objectifs :

- **Offrir une véritable « entrée de ville » à la commune de Ploufragan**
- **Maîtriser l'image le long de la future Rocade de Déplacements Briochine**
- **Conférer au Parc d'activités de la technopole une lecture d'ensemble du point de vue paysager comme fonctionnel**

1.1 Les transitions urbaines et paysagères

Le site de Beaucemaine étant située à l'interface de deux entités paysagères, l'une « urbaine » (centre bourg de Ploufragan & secteurs existants du Zoopôle, Véhipôle et la Chambre des Métiers) et l'autre « naturelle » (espace agricole), le projet devra apporter une réponse juste à cette situation singulière.

Le projet vise à réaliser une zone d'activités tenant compte de ses contraintes et potentialités dans un souci de protection de l'environnement naturel et de préservation des éléments identitaires du site (les zones humides, les vallons boisés, les haies bocagères, les hameaux et habitations avoisinantes).

Le projet sera donc nécessairement traité dans son contexte, en relation avec son environnement.



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

1.2 L'intégration dans un ensemble urbain

La réponse architecturale (implantation, volumétrie, traitement des façades,…) se fera dans le souci d'affirmer l'extension **de la technopole à un ensemble plus vaste que le parc d'activités du Zoopôle** en recherchant **des continuités urbaines et d'usage**.

Les réponses apportées seront ainsi de l'**ordre** :

> paysager

La lecture d'un ensemble devra être recherché au niveau de la **perception lointaine** et en particulier depuis la Rocade de Déplacements Briochine puis à l'échelle du site au niveau de la **perception rapprochée** et concernera le bâti (volumétrie, architecture, couleurs,…) ainsi que les espaces extérieurs (voiries et parkings, traitements paysagers, gestion alternative des eaux, …).

> fonctionnel

On prendra en compte l'ensemble des **flux multimodaux aux abords comme à l'intérieur du site**.

1.3 Une image urbaine & verte

L'image recherchée est celle d'un **PARC** d'activités, ce qui implique **une très forte présence du végétal et l'agrément d'usage**.

Une autre qualité recherchée est l'ambiance URBAINE (celle de la ville et pas d'une zone d'activités de périphérie), qui implique entre autres :

> **Une intensité humaine** (une centralisation des flux piétons, les services,…)

> **Une architecture tournée vers l'agrément d'usages et l'esthétique en plus de la fonction,**

> **Des traitements privilégiant le piéton** par rapport à « la voiture ».)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

2 / Organisation générale de la parcelle

2.1 L'organisation de différentes fonctions / Schémas de principe

Schéma de principe / **Petite ou moyenne parcelle** (<3500m²)

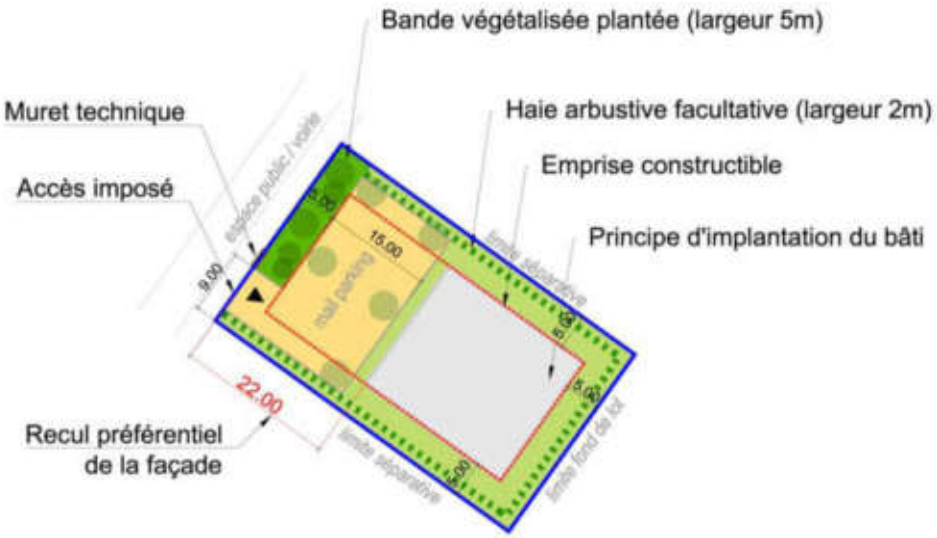
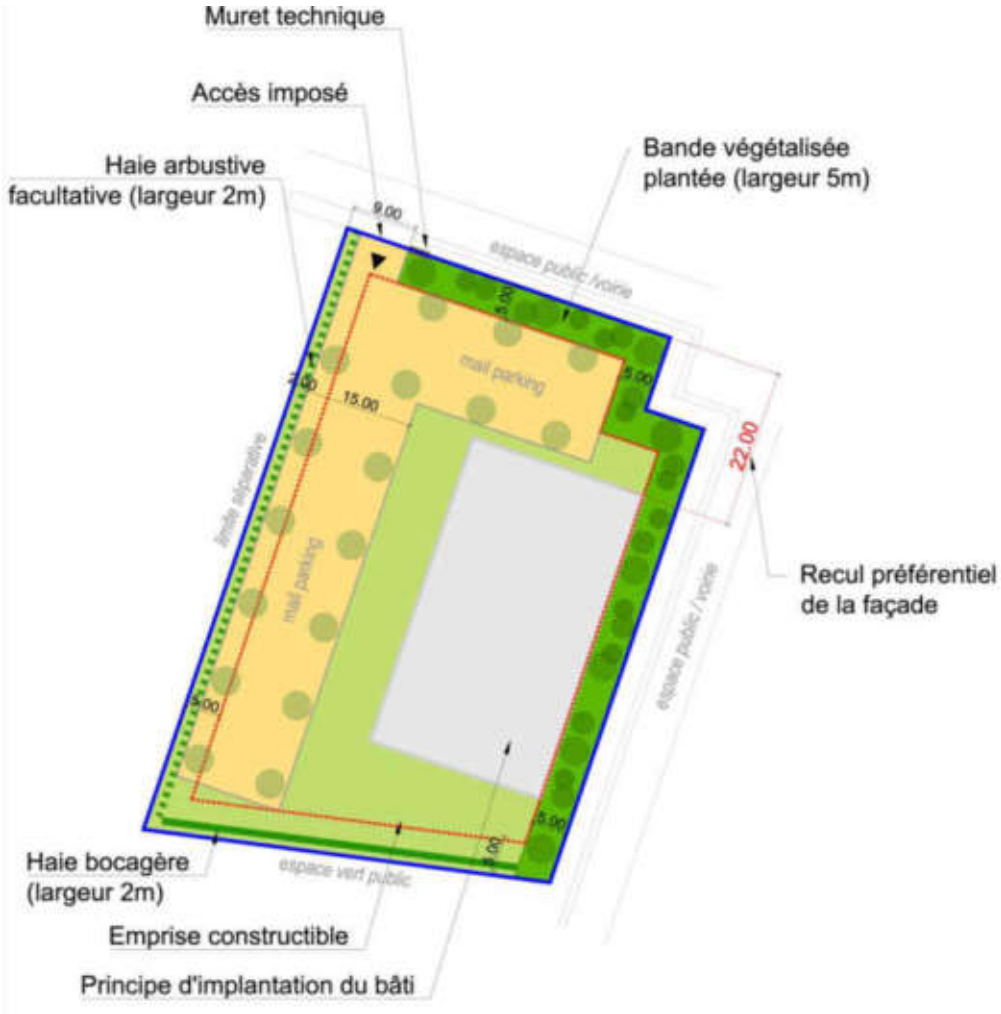


Schéma de principe / **Grande parcelle** (>3500m²)



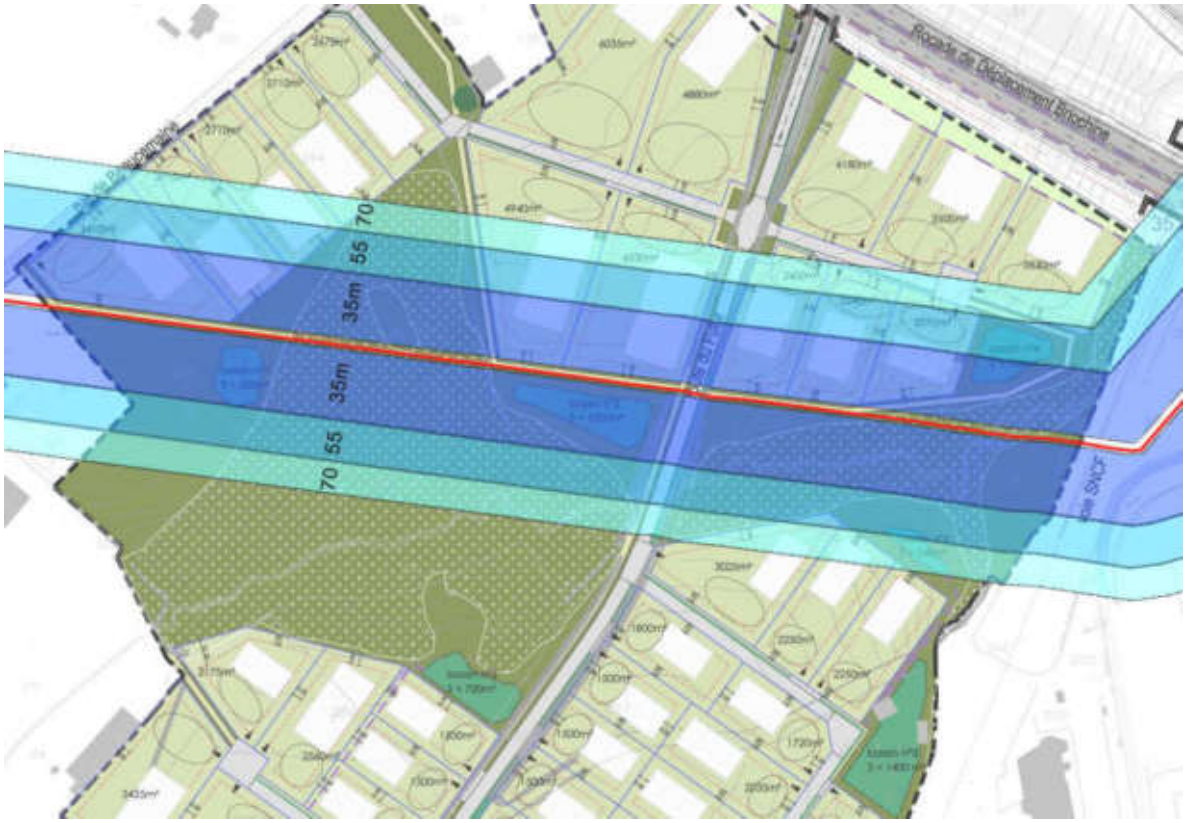
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Dispositions particulières pour les parcelles situées à proximité de la conduite gaz

Les parcelles situées à proximité de la **canalisation de transport de gaz naturel haute pression** devront respecter les conditions suivantes :

- **Dans le cercle des effets létaux significatifs ELS (rayon de 35m)**, ne sont pas autorisés :
  > Les ERP de plus de 100 personnes,
  > Les immeubles de grande hauteur (maximum 28m),
  > Les installations nucléaires de base,
- **Dans le cercle des premiers effets létaux (rayon de 55m)**, ne sont pas autorisés :
  > Les ERP de plus de 300 personnes,
  > Les immeubles de grande hauteur (maximum 28m),
  > Les installations nucléaires de base.

Les projets qui seront réalisés dans les parcelles impactées par la Zone de Danger Significatif (IRE) de 70m seront à transmettre aux services GDFGaz afin qu'ils puissent contrôler leur conformité vis-à-vis de la canalisation.



LEGENDE

CERCLE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS) OU ZONE DE DANGERS TRES GRAVES	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX OU ZONE DE DANGERS GRAVES	CERCLE DES EFFETS IRREVERSIBLES (IRE) OU ZONE DE DANGERS SIGNIFICATIFS
Rayon en m	Rayon en m	Rayon en m
35	55	70

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

2.2 Les accès

> Les accès véhicules et piétons

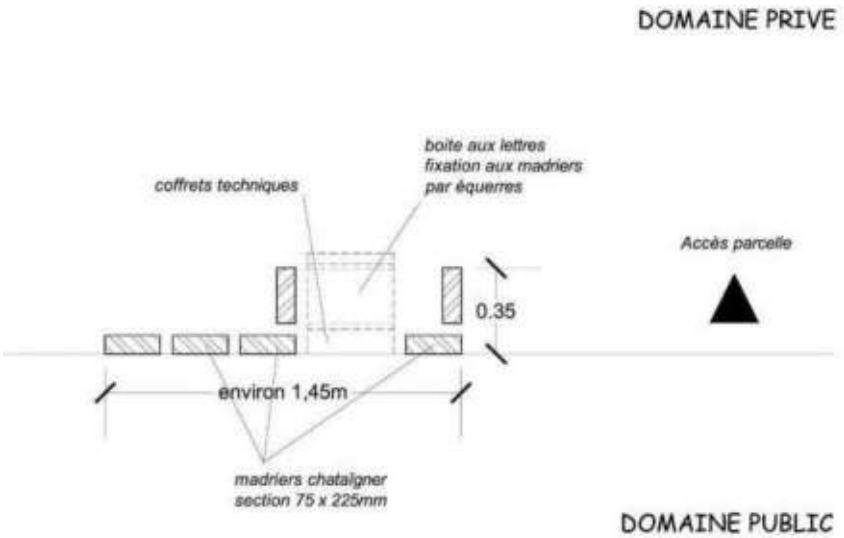
Les accès aux parcelles indiqués au plan des prescriptions seront impérativement respectés.
La largeur de ces accès est de 9m.

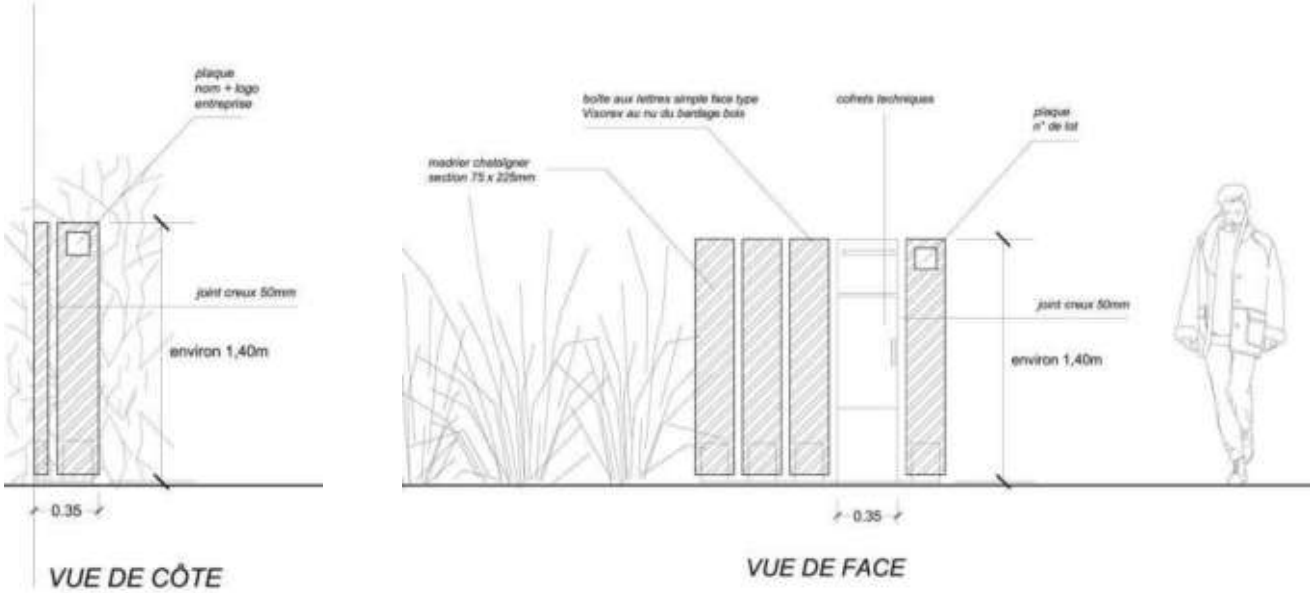
Le **stationnement et les manœuvres des poids lourds** et autres véhicules de livraisons seront **à gérer sur le domaine privé.**

> Les murets techniques d'entrée de lots

Un **habillage bois de hauteur 1m40 environ**, intégrant les coffrets techniques, la boîte aux lettres, le nom et logo de l'entreprise **sera réalisé pour chaque opération, à sa charge, selon les principes suivants** (à titre indicatif) **:**

Petite parcelle :





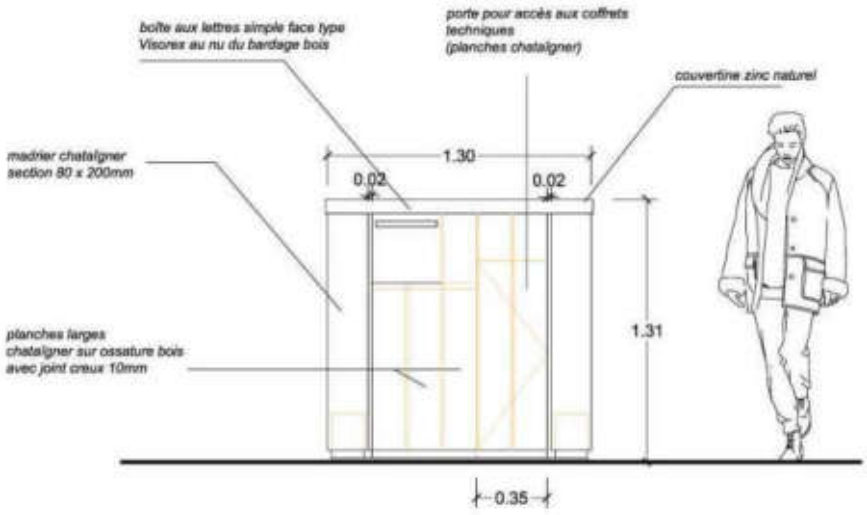
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

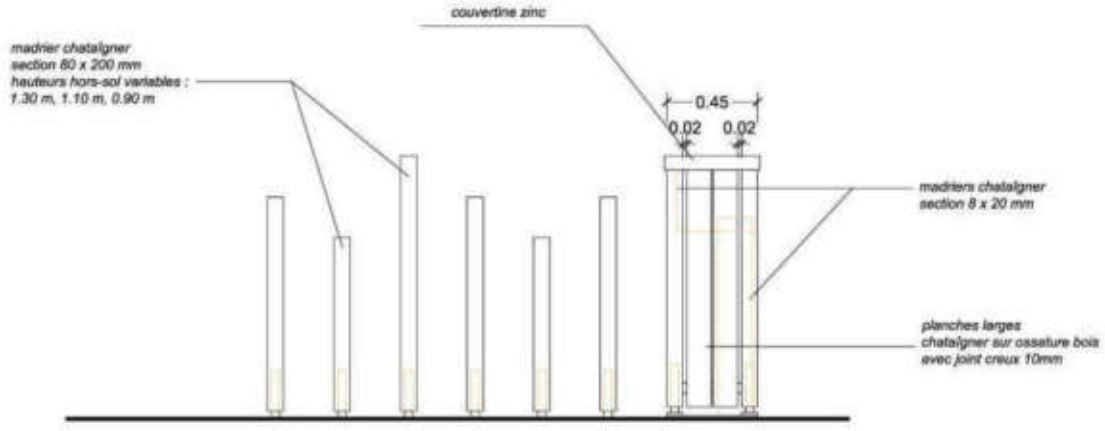
Grande parcelle :





VUE DE DESSUS





VUE DE PROFIL

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

2.3 L'implantation du bâti et l'emprise au sol

> Le coefficient d'emprise au sol

Un **coefficient d'emprise au sol du bâti de 25% minimum** est recommandé.
Il est limité à **60% maximum (PLU)**.
Il permettra une économie d'espace sur l'ensemble du parc tout en évitant une urbanisation trop dense des parcelles.

> Les emprises constructibles

Les emprises constructibles indiquées au plan des prescriptions seront respectées.

Elles sont définies selon le principe suivant :

- un recul de 5m mini par rapport aux limites séparatives et le fond de parcelle
- un recul de 10m par rapport aux limites séparatives avec les parcelles d'habitat.

> Les alignements

Les constructions, dans la mesure du possible (sauf contraintes particulières de fonctionnement interne ou externe) respecteront **un recul préférentiel de la façade principale de 22m par rapport à la limite de l'emprise publique (cf. schémas page 6).**

Pour les constructions donnant sur la Rocade des **principes d'alignement et d'accroche** imposés sur le plan seront respectés.

2.4 La prise en compte de la topographie

Le projet sera pensé pour **utiliser les opportunités** offertes par la topographie et en **gérer des contraintes**.
L'adaptation au sol du bâtiment doit être **traitée avec soin**, en prenant en compte des caractéristiques de chaque terrain.
Les dénivelées de l'ordre de 1,5m à 2m sur certaines grandes parcelles offrent l'opportunité de glisser le stationnement sous le bâti et réemployer les déblais sur le site en limitant l'évacuation.

On veillera à ce que **les cotes de terrain projetées restent au plus près des cotes du terrain naturel**, de façon à limiter les déblais-remblais et à garantir une intégration paysagère optimale. Les principes retenus devront figurer clairement au dossier de permis de construire, sous forme de profils montrant l'implantation des constructions et des aménagements extérieurs.

Les **cotes NGF** des implantations pour les constructions, les plateformes, les rampes, les talus… **devront obligatoirement être précisées**, ainsi que leur raccordement au terrain naturel et à la voie de desserte principale.

Les talus résultant des plateformes des bâtiments et des surfaces de stationnement devront être soigneusement profilés et végétalisés.

On limitera les talus à des **pentes maximum égales à 2 pour 1** ; elles seront plantées de couvre-sols pour une meilleure stabilité.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

2.5 Les espaces « techniques » / Le stockage des matériaux & déchets

Les stockages extérieurs de matériaux visibles depuis l'espace public, ne sont pas autorisés.

Ils devront être **masqués soit par un élément architectural** établi en cohérence avec le bâtiment principal, **soit par une haie arbustive et/ou arborée** d'une hauteur au moins égale au ¾ de la hauteur des stocks.

Le **stockage des déchets** en attente de collecte sera réalisé à l'**intérieur des bâtiments**, dans un local adapté prévu à cet effet.

Dans l'impossibilité de les stocker dans l'emprise du bâtiment, des structures extérieures adaptées doivent être envisagées afin de les dissimuler, soit dans la continuité esthétique et physique du bâtiment, soit dans une aire extérieure délimitée par une palissade bois agrémentée de plantes grimpantes.

Dans les deux cas, cet espace sera :

- dimensionné au tri et à la collecte sélective,
- isolé du sol, (sol imperméabilisé)
- pourvu des équipements nécessaires à leur entretien et à leur conservation : ventilation (si local fermé), éclairage, eau, évacuation, moyens de nettoyage et de gestion des effluents de nettoyage.
- pourvu d'une signalétique claire sur le tri sélectif.



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

3 / Architecture contemporaine et développement durable intégré

Objectifs :

- **Contribuer par une image « urbaine & écologique », la qualité architecturale, paysagère et des usages à l'attractivité du site et de tout le Technopole.**

3.1 / Une architecture contemporaine et éco-performante

On recherchera une écriture résolument contemporaine > lecture d'une entité à l'identité forte véhiculant **une image urbaine et de qualité**.
Toute recherche formelle et/ou technique est fortement encouragée.

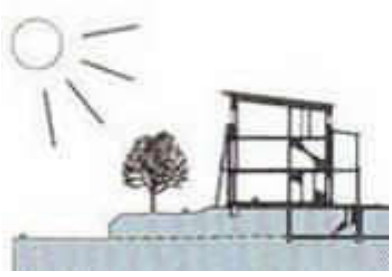
On veillera à la qualité des traitements (dessin architectural, matières, couleurs, aménagements au sol, plantations, mobiliers, signalétique,…), qui participent à la qualité du projet et à l'agrément des usagers.

Le projet architectural et paysager intégrera des enjeux de développement durable tant au niveau du confort, des usages et de l'entretien, que de l'économie des ressources naturelles (énergie, eau) et de la réduction des pollutions (choix de matériaux de construction, gestion des déchets de chantier et d'activité).
La performance environnementale ne sera pas considérée comme une prouesse technique mais on recherchera des solutions pragmatiques et optimales en termes de rapport investissement-retour environnemental.

On cherchera par la conception des bâtiments à favoriser les apports caloriques gratuits – par la **récupération des apports solaires passifs**, afin de réduire les besoins en chauffage.

L'implantation des bâtiments et leur volumétrie seront issues de la réflexion / recherche d'un ensoleillement maximal des façades.

Sud



Nord

< Récupération des apports solaires passifs

Quartier solaire Sonnenfeld à Ulm (Hollande)
Architectes : Kottkamp & Schneider

Limitation de l'effet de masque entre les constructions

Nord

Sud



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Parallèlement on cherchera à assurer **le confort d'été** sans recourir à la climatisation.

Plusieurs solutions existent, certaines peuvent être combinées pour optimiser le résultat final.
Quelques exemples illustrés

- espace climatique (patio, rue intérieure) jouant sur le climat été comme hiver, tout en apportant un confort d'usage, d'éclairement naturel, une qualité d'ambiance,…
- les façades à double peau, alliant une double paroi vitrée avec lame d'air et des panneaux mobiles filtrant la lumière.
- etc…

IMAGES DE REFERENCE – à titre indicatif





Patio « climatique »



Brise soleil



Double paroi vitrée



Régulation des apports passifs



« Double peau » pour filtrer la lumière

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

3.2 Le traitement équilibré de toutes les façades

Toutes les façades donnant sur la Rocade devront faire l'objet d'une attention particulière à l'image d'une nouvelle entrée de ville.

> La volumétrie

On cherchera des **réponses formelles originales** avec un positionnement de départ tranché : « volumétrie simple » ou « volumétrie complexe ».
Les volumétries simples, « boîte », devront s'accompagner d'un travail fin sur les matières, couleurs, textures.
A contrario, les volumétries complexes s'accompagneront d'une sobriété des façades.

Les façades pourront être ponctuées par des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage.









> Les percements

Les **percements** seront traités de façon à animer la façade : par un ordonnancement régulier, par un dispositif aléatoire pour insuffler un mouvement à la façade, par des effets de ruptures et ou de failles ponctuelles à l'origine d'un « événement », etc. …

> Les façades arrières

Une attention particulière sera portée aux **« façades arrières »** et à l'intégration des accès techniques, du personnel et de livraisons.
Même si de part les usages, ces façades ne demandent que peu d'ouverture, on s'attachera à leur conférer une réelle qualité de dessin et de matériaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

3.3 Le traitement des toitures

La toiture fera l'objet de la même attention que les façades.
Le traitement des toitures visibles depuis la rocade devra faire l'objet d'une attention particulière.

On recommande l'utilisation de panneaux photovoltaïques sur la surface de la toiture, ou de tout autre dispositif contribuant à la production d'énergie renouvelable.
La végétalisation des toitures permet un gain de performance énergétique et assure confort thermique intérieur.

Toutes les **toitures** seront **dissimulées par la ligne d'acrotère** (excepté sur les volumes bâtis recouverts de panneaux photovoltaïques ou autre dispositif lié à la démarche environnementale, ou pour toute autre toiture d'expression très contemporaine ou formellement innovante).

Elle offre l'opportunité d'un éclairage naturel supplémentaire (ex. sheds) ainsi que des possibilités de gérer des eaux pluviales, en stockage (toitures réservoir) ou en ralentissement (ex. toitures végétalisées).
Quand l'usage le justifie, il est préconisé de rendre accessibles certaines toitures en les aménageant sous forme de jardins & terrasses.







Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

3.4 Les matériaux et les couleurs

> L'usage de la couleur

Compte tenu de l'importance du projet, la palette de couleurs est laissée libre.
L'utilisation de la couleur devra cependant **s'harmoniser avec l'architecture**, valoriser la volumétrie, identifier des éléments et/ou des usages singuliers (ex. entrées), créer une ambiance, etc… (couleurs chaudes, froides, vives, apaisantes,…)
La "visibilité" d'un bâtiment sera assurée par **la qualité architecturale** (composition, matériaux, soin de réalisation) et **non par l'agressivité des couleurs**. Le choix de masses colorées vives devra se justifier par un concept fort (et ne pas masquer une éventuelle absence de projet).

Le marquage des arêtes du bâtiment par des couleurs vives est proscrit.

> Le choix de matériaux

Le **choix des matériaux** et les procédés constructifs devront être :

- à **faible dépense énergétique** (utilisation d'essences locales, de matériaux recyclables et peu énergivores),
- de préférence d'origine / fabrication locale (pour limiter le transport).

D'une manière générale, les **matériaux proscrits** sont :

- les bardages et menuiseries en PVC
- les bardages en tôle d'acier galvanisé brute sans laquage,
- les enduits monocouches grattés (enduits à forte porosité sujets aux salissures),
- les vitrages réfléchissants sur de grandes surfaces
- en toiture, les bâches bituminées et tôles ondulées et tout matériau non sain.

Les **matériaux recommandés** sont **:**

- **le bois –** son utilisation est fortement souhaitée, non seulement en revêtement de façade mais également en structure Les **certifications FSC ou PEFC** sont obligatoires.
  La **certification de qualité CTB-P+** (sans chlore et sans arsenic) est obligatoire également.
  Pour toute lasure ou peinture, les produits répondant aux **normes NF Environnement, Ecolabel européen** ou équivalent sont obligatoires. On privilégiera les bois non exotiques.
- les **bardages métalliques** (acier et zinc), **type « cassette » ou « lames » ou bien à «petites ondes » ou « petites nervures »,**
- les **panneaux sandwich,** finition en acier laqué,
- les **menuiseries bois ou acier**, teinte neutre recommandée
- l'isolation **avec des matériaux naturels** (laine de bois, lin ou ouate de cellulose)

> Les matériaux durables pour la pérennité d'image

Une attention particulière sera portée à la **qualité des revêtements** de façade et la mise en œuvre.
On s'attachera à mettre en œuvre des **matériaux durables et simples d'entretien** pour le bâtiment, les aménagements extérieurs, le mobilier dont l'éclairage… qui garantiront la pérennité de l'image et des usages dans le temps.
Les éléments de façades, les revêtements et le mobilier peuvent subir des dégradations, dues à l'usage ou au vandalisme. Les réparations & remplacements devront donc être aisés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

3.5 L'intégration des éléments techniques

Un soin tout particulier sera porté :

- à **l'intégration au bâti des éléments techniques,** (grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP...),
- aux **détails architecturaux**,
- **à la mise en œuvre / la qualité de réalisation.**

Les groupes de ventilation ou de climatisation, les antennes... seront intégrés dans le traitement de toiture – habillés ou cachés par les acrotères.
Les locaux transformateurs, les locaux de conteneurs de déchets, les locaux techniques … seront intégrés dans la volumétrie générale des constructions ou exceptionnellement dans des ouvrages annexes.

La mise en œuvre des différents matériaux, les transitions entre ceux-ci, l'intégration à l'ensemble de la construction de détails techniques visibles en façade - grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP... les accès techniques et de livraisons, les issues de secours...devront être harmonieusement intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet et à sa cohérence avec les projets voisins.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

3.6 L'intégration des enseignes

Deux types de dispositifs sont prévus pour assurer l'identification des entreprises :

- **les enseignes en façade,**
- **la signalétique d'entrée sur muret**.

> Les enseignes en façades

Tous les élément de signalétique & publicité de type : panneaux publicitaires, pré-enseignes, mâts, totems, sont interdits sur la parcelle.

Les enseignes seront obligatoirement intégrées dans les façades et **ne dépasseront pas de la ligne de l'acrotère**.

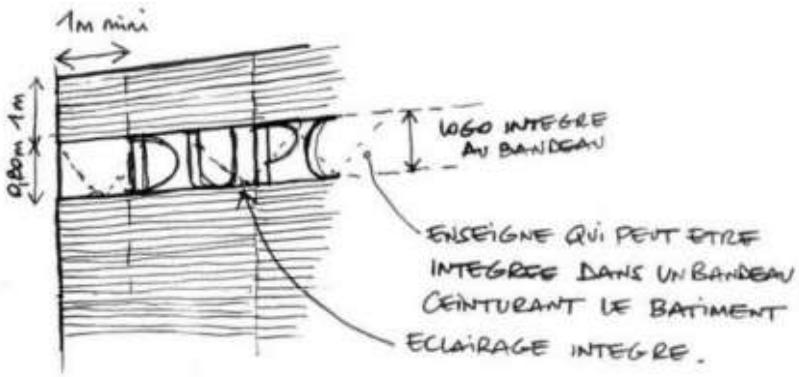
Elles s'y inscriront d'une manière équilibrée et notamment du point de vue des couleurs.

Les enseignes n'excèderont pas **1,50 m** de haut. Ils seront obligatoirement **intégrés au volume bâti** et à la **façade**. On choisira **des lettrages simples** et lisibles et **de préférence d'une seule couleur** s'harmonisant avec la teinte de la façade. Ils seront de préférence directement apposés sur la façade en lettrages découpés et non intégrés sur un support rapporté sur la façade.

Pour les projets regroupant plusieurs enseignes leur insertion dans **un bandeau** est conseillée.

En aucun cas l'enseigne ne sera intégrée dans un caisson ou un bandeau en surépaisseur.

Les **enseignes clignotantes**, les **néons colorés** ainsi que les **caissons lumineux** seront **interdits.**







> La signalétique d'entrée et adressage

Une **signalétique d'entrée à la charge de l'acquéreur** pourra être apposée au niveau de l'accès de chaque parcelle sur le muret technique (cf. chapitre 2) intégrant les coffrets.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

4 / Gestion du stationnement

Objectifs : Maîtriser la qualité paysagère des espaces extérieurs et privilégier l'agrément de l'usager

Limiter l'imperméabilisation du sol, favoriser la gestion alternative des eaux pluviales et accompagner le projet paysager

4.1 La limitation de l'imperméabilisation

Afin de **diminuer la production d'eau de ruissellement**, il est demandé de :

- **réduire les surfaces imperméabilisées** sur la parcelle et en particulier au niveau des zones de stationnement,
- **retenir et ralentir l'eau** de ruissellement sur la parcelle,
- **favoriser l'infiltration et l'évaporation** en plantant et en évitant le compactage des sols.

Les matériaux de revêtements extérieurs choisis favoriseront la **meilleure perméabilité des sols possible** pour optimiser la percolation des eaux pluviales et ralentir le ruissellement : sablé stabilisé, pavés à joints perméables (sable, gravier, gazon), dalles alvéolées remplies de gazon ou de gravier concassé, mélange terre-pierre…seront privilégiés.

On rappelle que les espaces verts aménagés doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain (PLU). Les aires de stationnement non imperméabilisées entrent dans ce calcul. Il est donc fortement recommandé de favoriser la création de telles surfaces perméables.

Pour la **réalisation des stationnements**, les revêtements suivants sont préconisés :

- bandes de roulements béton avec interstices engazonnés,
- pavés béton avec distanceurs intégrés permettant de réaliser des joints d'infiltration à remplir de graviers ou à engazonner,
- stabilisé renforcé ou béton poreux,
- mélange terre-pierre.

La mixité de plusieurs matériaux (pavés, béton,…) **et le jeu des calepinages sont vivement recommandés** pour l'identification des différents espaces (voie de desserte, places de stationnement, allées piétonnes,…etc).





Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

4.2 Le stationnement couvert des véhicules

On cherchera à minimiser l'impact de la voiture sur le paysage par l'optimisation du nombre de places et par leur mode de réalisation.
D'une manière générale, on préconise de gérer le maximum de stationnements en sous-sol en profitant de la déclivité du terrain et en recherchant le meilleur équilibre entre les remblais et les déblais (selon l'étude géotechnique réalisée par l'acquéreur).

On cherchera dès que possible un éclairage naturel de ces parkings : habillage ajouré bois ou métal, végétalisation…





Les aires de stationnement équipées de structures couvertes sont encouragées : structures métalliques, bois ou support de panneaux photovoltaïques.

4.3 Le stationnement des deux-roues

Des emplacements seront prévus pour le stationnement des 2 roues dont motorisés.
Il est demandé au minimum **1 place de stationnement pour les deux roues pour 15 places de stationnement véhicules** (stationnements employés + stationnements visiteurs), avec un minimum **de 2 places dédiées aux 2 roues par parcelle**.
Ces emplacements dédiés aux deux roues à usage du personnel et des visiteurs seront positionnés à proximité immédiate des entrées des bâtiments, et protégés des intempéries (abris ou local dédié). Leur aspect sera recherché et en harmonie avec l'architecture des bâtiments.





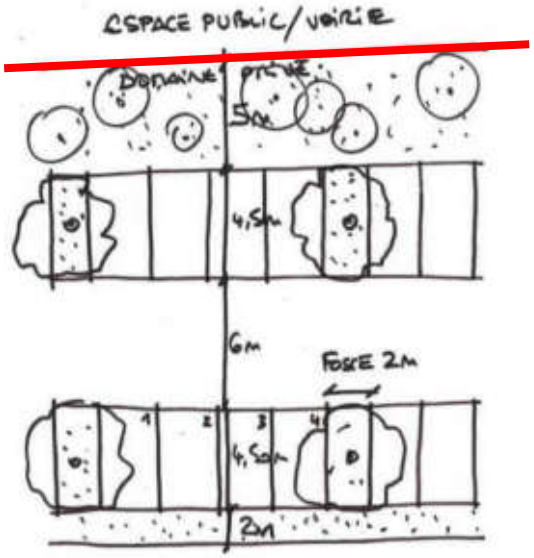
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

4.4 Les aires de stationnements extérieurs

Les aires de stationnement ne doivent pas systématiquement être traitées en enrobé et pourront faire appel à d'autres matériaux: stabilisé, « bandes de roulement » avec interstices engazonnés...

Les aires de stationnement extérieures seront **végétalisées** avec un minimum de 10% de la surface de parking plantée.

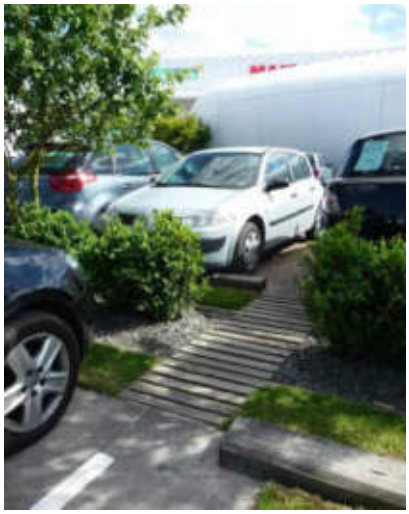
Pour diminuer au maximum l'impact visuel des véhicules stationnés, il est demandé de créer des **bandes de plantation** longeant les places.





Ces bandes sont plantées d'arbres tiges à raison d'un arbre de haut jet ou d'une cépée pour 4 places de stationnement (quantité à arrondir au chiffre supérieur) **et d'arbustes bas**.
Pour garantir une harmonie des formes et des ports, il est recommandé de respecter la proportion de 2/3 d'arbres et 1/3 de cépées. Pour donner une impression naturelle, la répartition des sujets ne doit pas être régulière mais aléatoire. Afin de mieux asseoir la présence des arbres sur le parking, l'équivalent d'une demi-place peut être convertie en espace planté comme agrément des pieds d'arbres.

Si le parking comporte plusieurs rangés de stationnement, on les séparera par des bandes plantées.



> La place du piéton

Un grand soin sera porté au traitement parcours piétons.
On préconise des revêtements différents et identifiables par rapport aux espaces dédiés à la voiture.
On veillera à l'accessibilité en toute saison et en particulier pour des personnes à mobilité réduite (respect des pentes réglementaires).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

5/ Aménagements paysagers

Objectifs: **Participer par des aménagements privés à un projet paysager d'ensemble. Contribuer à la qualité paysagère du site tout en limitant l'entretien et les déchets verts**

Les espaces verts doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain (PLU).
On respectera des traitements paysagers imposés sur l'ensemble de limites

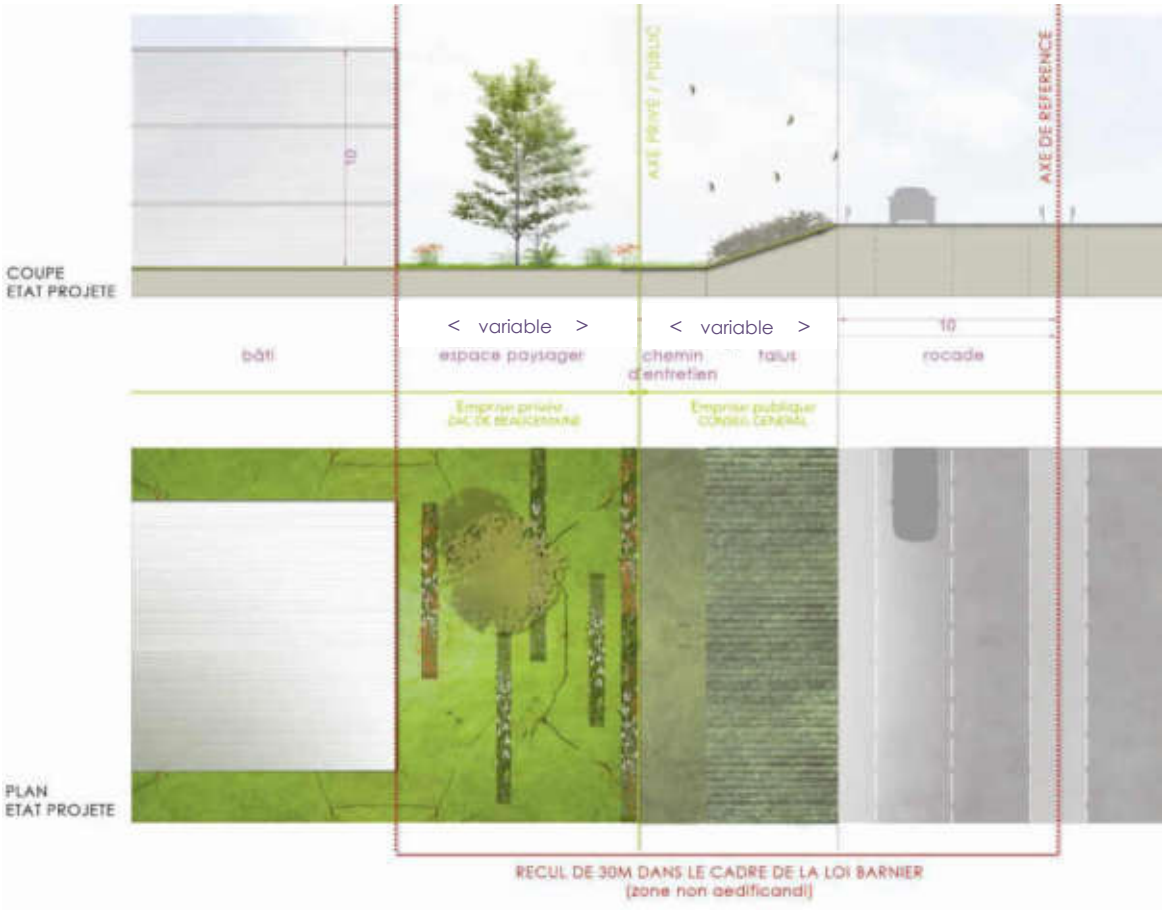
5.1 Le traitement des limites espace public / privé sur voirie

> La façade sur la Rocade de Déplacements Briochine

La marge de recul par rapport à l'axe de la voirie (35m) sera traitée par des aménagements paysagers en vitrine de la future Rocade. Ces aménagements seront constitués de différentes bandes plantées, parallèles à la Rocade, composées de graminées et de plantations arbustives. Des arbres à haute tige ainsi que des cépées pourront s'intercaler afin de créer des masques et des ouvertures mettant en valeur des percées sur les bâtiments.

Schéma de principe :

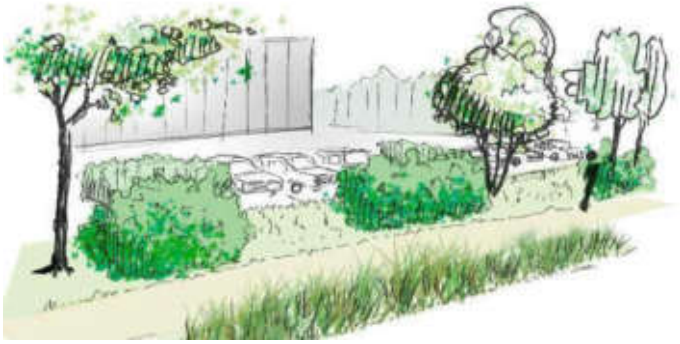
Mise en garde : Ce principe pourra être adapté en fonction des aménagements réels de la rocade actuellement en projet



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

> La vitrine paysagée sur les voies de desserte interne et rue de Beaucemaine

Aucune clôture ne sera mise en place sur l'ensemble des parcelles privées sauf si cela permet d'assurer la sécurité liée aux activités exercées sur le site (bâtiment classé).
Le principe d'aménagement consiste **en la mise en place d'une bande végétalisée de 5m de large,** plantée de cépées et d'arbustes **sur au moins 50% de sa surface**. Le pourcentage restant, soit au maximum 50%, est engazonné, pour garder un espace ouvert sur la rue. En plus de son entrée véhicule, chaque parcelle peut se pourvoir d'une entrée piétonne de 2m de large maximum à travers la bande plantée. Le revêtement devra être le plus perméable possible.
Afin de garder un effet vitrine sur la rue, il est conseillé de planter de grandes cépées (force 250/300) et des arbustes bas afin que le regard passe au-dessus des arbustes et entre les troncs des cépées. Il est également possible de planter les cépées par groupes pour composer des masques et ainsi mieux mettre en valeur les fenêtres sur le bâtiment de l'entreprise.
L'entretien de cet espace est à la charge du propriétaire.

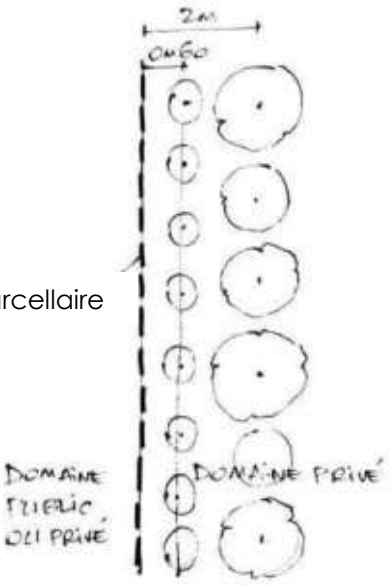


Croquis de l'aménagement des façades sur rue

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

5.2 Le traitement des limites séparatives

> La haie bocagère en limite séparative (par rapport aux parcelles hors parc) ou en limite de l'espace vert public



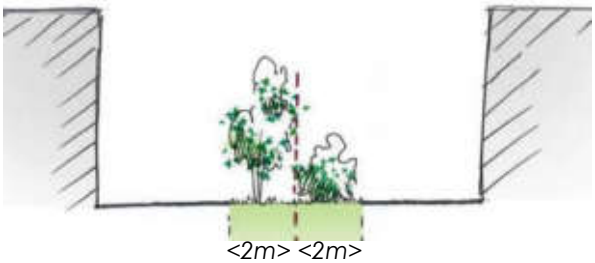
Cette haie bocagère sera composée de :

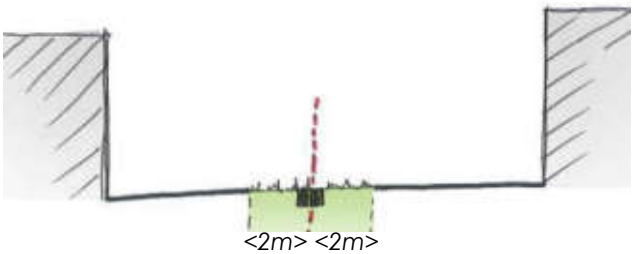
- **70% d'arbustes** (arbres de petit développement inférieurs à 2m de haut) sur une première rangée à 0,60m de la limite de propriété
- **30% d'arbres** (baliveaux, cépées et grands arbustes de hauteur supérieure à 2m) sur une 2ème rangée à 2m de la limite de propriété

> La haie arbustive en limite séparative entre parcelles privées

Le traitement des limites séparatives n'est pas imposé. La limite peut rester ouverte et simplement être marquée par un caniveau en béton ou en pavés de pierre naturelle, par une simple ligne de pavés ou par une bordure sans vue,…

La limite devra au minimum être une banquette enherbée **de 2m de large**. Elle pourra être complétée de plantations de végétaux supérieurs (arbres-tiges, cépées, arbustes, vivaces). Ainsi, les parcelles seront, au minimum, séparées l'une de l'autre par une bande de 2m de verdure.





La limite entre les parcelles privées pourra être plantée d'une haie vive composée d'essences bocagères mélangeant arbustes et arbres tiges de façon harmonieuse. Les végétaux seront issus des palettes végétales conseillées dans ce document.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

5.3 L'intégration paysagère

> L'entretien éco responsable

La gestion différenciée des espaces plantés s'inscrit **dans les principes du développement durable**. Il s'agit de répondre aux enjeux environnementaux en préservant et enrichissant la biodiversité, en limitant les pollutions (phytosanitaires, bâches plastiques et tissées…), en gérant les ressources naturelles (valorisation des déchets verts, économie de la ressource en eau).
Elle répond à des enjeux économiques pour diminuer les charges d'entretien : végétaux ne nécessitant pas d'arrosage, limiter les surfaces engazonnées plus coûteuses en temps d'entretien (tontes), utilisation des paillages pour limiter le désherbage…. Cette réflexion est à initier dès la conception des espaces paysagers privés.

> L'intégration paysagère des projets

Les espaces libres de toute construction ou de tout aménagement lié à la nature de l'activité exercée (stockage, livraisons, manœuvres, stationnement …) **seront obligatoirement paysagés et plantés**.

Pour le meilleur développement des végétaux, la facilité d'entretien et l'aspect qualitatif, on privilégiera des **espaces verts regroupés sur une surface conséquente d'un seul tenant**, la plantation des arbres tiges sur paillage, couvre-sol ou dans un massif arbustif, et l'usage généralisé du paillage, c'est-à-dire de la couverture du sol par un matériau tel que le broyat de bois, les écorces, ou autre d'origine végétale ou naturelle.

> L'intégration paysagère de la végétation existante

On conservera dans la mesure du possible et on entretiendra les arbres isolés intéressants répertoriés.
La conservation des végétaux existants nécessite que l'on soit assuré de leur survie dans les nouvelles conditions (ensoleillement, apport hydrique, possibilité de prospection racinaire, proximité de voirie ou de bâtiments, etc...) auxquelles ils seront soumis. En effet le dépérissement d'un arbre à proximité d'un bâtiment constitue un impact paysager et/ou commercial très néfaste. Pour éviter la mortalité des végétaux conservés, on veillera à **conserver une surface non imperméabilisée large d'au moins 5 mètres autour du tronc** pour chaque arbre préservé. Dans cette zone d'un rayon de 5 mètres autour du tronc de l'arbre, aucun terrassement ne sera autorisé.
Les cheminements doux seront réalisés à 2.5 mètres minimum du tronc de l'arbre s'ils ne nécessitent pas de terrassement lourd.

En cas d'incompatibilité avec le projet, les arbres abattus seront remplacés par des arbres à planter, d'essence équivalente et de force minimale à la plantation de 20/25 (circonférence du tronc en cm à 1m du sol), impérativement plantés dans des fosses individuelles en terre végétale de 2 x 2 x 1.50m minimum avec un tuteurage tripode, et sur un mulch ou broyat forestier. Leur interdistance sera au minimum de 6 mètres.

- Pour un arbre d'une circonférence inférieure ou égale à 25 cm, mesurée à 1 mètre du sol, 2 sujets de même essence et de force minimale à la plantation de 20/25.
- Entre 25 et 40 cm de circonférence mesurée à 1 mètre du sol, 3 sujets de même essence et de force minimale à la plantation de 20/25.
- Au-delà de 40 cm de circonférence mesurée à 1 mètre du sol, 4 sujets de même

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

essence et de force minimale à la plantation de 20/25.

Aucune construction ne pourra se faire à moins de 5 mètres mesurés en tout point à partir du tronc d'un arbre existant ou de remplacement.
Pendant toute la durée du chantier, les arbres existants seront protégés par une palissade encerclant le tronc "à l'aplomb des branches". Aucun engin ni dépôt ne resteront au pied de ces arbres.

5.4 La liste des espèces végétales conseillées

On respectera **les listes des essences végétales** ci-après.
Les espèces végétales seront choisies dans un souci d'harmonie avec les structures existantes et pour leur bonne adaptation aux conditions environnementales du site.
Les listes données ci-dessous donnent quelques espèces possibles, déjà présentes ou non sur le site. Il convient de l'adapter en fonction de la nature pédologique des différentes parties du site, notamment en ce qui concerne le régime hydrique.

> Les espèces végétales pour les bosquets, les haies et les massifs

Cette liste non exhaustive peut être enrichie de végétaux plus horticoles (arbres en particulier) sous condition qu'ils ne nécessitent pas d'être arrosés (en dehors de la période de reprise après la plantation).

Les boisements seront à dominante de chênes pédonculés, de chênes sessiles et/ou d'aulnes (dans les sols frais) pour respecter l'identité des lieux.
Sont **interdites les haies monospécifiques persistantes**, en particulier les résineux, sensibles aux maladies et peu adaptés à l'aspect recherché pour la ZAC de Beaucemaine.

Arbres

Arbres feuillus de première grandeur

Alnus glutinosa (aulne glutineux)
Castanea sativa (châtaignier)
Fraxinus excelsior (*frêne commun*)
Tilia cordata (*tilleul à petites feuilles*)
Quercus rubra *(chêne rouge d'Amérique)*
Quercus robur *(chêne pédonculé)*
Quercus coccinea *(chêne écarlate)*






Arbres feuillus de deuxième grandeur

Acer campestre (érable champêtre)
Alnus cordata (aulne à feuilles en cœur)
Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
Betula verrucosa (bouleau verruqueux)
Corylus colurna (noisetier de Bysance)*
Prunus avium (merisier)






Arbres feuillus de troisième grandeur

Acer campestre (érable champêtre)
Carpinus betulus (charme commun)
Corylus avellana (noisetier)*
Crataegus sp (aubépines)*

* arbres et arbustes autorisés à proximité de la canalisation de transport de gaz

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Arbustes

Amelanchier Laevis, A..canadensis*
Carpinus betulus (charme)
Cytisus scoparius (genêt à balai)*
Cornus sp (cornouillers)*
Corylus avellana (noisetier)*
Cotinus coggygria (arbre à perruque)
Eleagnus x ebbingei (chalef)*
Euonymus europaeus (fusain d'Europe)*
Ilex aquifolium (houx)*
Kerria japonica (corète du Japon)*
Ligustrum vulgare (troène)*
Lonicera nitida*
Mespilus germanica (néflier)
Rhamnus frangula (bourdaine)*
Salix sp (saule marsault, roux, cendré...)*
Syringa vulgaris (lilas)*
Ulex europaeus (Ajonc d'Europe)
Viburnum tin (laurier tin)*








> Les espèces pour haies taillées

Les haies taillées sont déconseillées car très coûteuses en entretien mais peuvent être rendues nécessaires à la végétalisation des espaces très contraints notamment en terme d'espace disponible.

Charmille (Carpinus betulus)*
Merisier (Prunus avium)
Troêne (Ligustrum vulgare)*
Aubépine (Crataegus monogyna)*





Une bande de graminées hautes de type Miscanthus giganteus, Miscanthus floridus, Miscanthus sacchariflorus, Miscanthus sinensis 'divers cultivars' peut constituer un pare-vue efficace.

> Les espèces pour les arbres isoles

Ce sont les arbres de première ou de deuxième grandeur mentionnés pour les boisements ou les haies. Les essences plus « horticoles » sont acceptées sous réserve de leur tolérance aux conditions de plantation. La proportion d'essences horticoles doit rester en deçà d'un tiers des plantations arborées totales.

* arbres et arbustes autorisés à proximité de la canalisation de transport de gaz

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

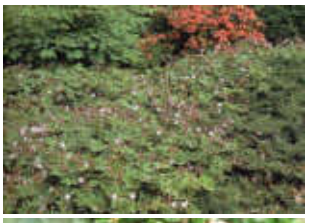
> Les arbres pour les stationnements

Pour les petits stationnements, on choisira parmi les arbres feuillus de première, de deuxième et éventuellement de troisième grandeur cités pour les boisements ou les haies.
Pour les grands stationnements, on choisira parmi les arbres feuillus de première ou de deuxième grandeur.
Les essences plus « horticoles » sont acceptées sous réserve de leur tolérance aux conditions de plantation. La proportion d'essences horticoles doit rester en deçà d'un tiers des plantations arborées totales.

> Les arbustes* et plantes vivaces basses et couvre-sols

Ils seront utilisés en bordure des massifs, en sous-bois et en alternatives aux gazons.

Arctostaphyllos (Raisin d'Ours)
Callunea et Erica sp. (bruyères et callunes)
Cornus canadensis et autres (cornouiller)
Cytisus scoparius (genêt)
Euonymus fortunei (fusain nain)
Geranium sp (géraniums vivaces)
Hedera sp (lierres)
Lavandula sp (lavande)
Lonicera nitida ou pileata (chamaecerisier)
Lycium barbarum (lyciet de Barbarie)
Lycium chinense (lyciet de Chine)
Pachysandra
Rosa (rosiers tapissants)
Rubus (ronces couvre-sols)
Vinca (pervenche)
Sarothamnus scoparius (genet à balai)







Les plantes grimpantes

Rosiers à fleurs simples : (Rosa sp.)
Clématite (Clematis montana …)
Chèvrefeuille (LoniceraHenryi)
Lierre (hedera helix)
Hortensia grimpant (Hydrangea petiolaris)
Vigne vierge (Parthenocissus sp)








Les haies en limites de propriété seront composées d'essences caduques, marcescentes (c'est-à-dire « semi-persistantes ») et persistantes, afin de permettre un filtre visuel en toute saison.

* arbres et arbustes autorisés à proximité de la canalisation de transport de gaz

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

6 / Intégration des préoccupations environnementales

Objectifs : Accompagner les efforts effectués sur les espaces publics en termes d'aménagements durables

Concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réduction des charges en termes d'éclairage extérieur et intérieur

Economiser les ressources en eau et protéger la qualité de l'eau

Réduire et gérer les déchets de chantier

6.1 Les économies d'énergie & promotion des énergies renouvelables

Au stade de la conception des bâtiments, le maître d'œuvre abordera donc la performance énergétique des bâtiments en examinant successivement :

- la réduction de la demande et des besoins en énergie,
- le recours aux énergies renouvelables,
- le renforcement de l'efficacité énergétique.

La réglementation thermique 2012 s'applique désormais aux bâtiments publics et tertiaires privés.
Elle a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de **50 kWhEP/(m².an) en moyenne**.
Elle s'articule autour des 5 usages que représentent **le chauffage, l'éclairage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et la climatisation** et permet de promouvoir la conception bioclimatique du bâtiment.

3 types de résultats sont exigés :
- la limitation de la consommation énergétique (Cepmax),
- le besoin bioclimatique (Bbiomax)
- et le confort d'été avec la température intérieure de référence (Ticréf)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Le renforcement de l'efficacité énergétique

> La réduction des besoins de rafraîchissement :

- **minimiser le facteur solaire des baies** et l'adapter à l'orientation géographique,
- **privilégier les toitures végétalisées**, ou à défaut, couvertes d'un revêtement d'albédo élevé (couleur claire, facteur solaire < 0,01),
- prendre en référence le **rapport surfaces vitrées/surfaces de façades < 30 %,** une inertie moyenne à forte, notamment au niveau des planchers et refends en limitant les doublages ou parements intérieurs venant « masquer » cette inertie (faux-plafond par exemple),
- privilégier dans la conception une **double exposition des locaux à occupation prolongée** (bureaux ouverts, salles de réunion, salles de formation, ateliers,…) pour permettre une ventilation naturelle traversante en demi-saison,
- **équiper tous les espaces** à occupation prolongée **d'ouvrants manœuvrables** par les occupants.

> La conception passive de l'enveloppe : proposition de solutions-types

- **isolation** thermique **par l'extérieur**,
- **protections solaires extérieures**, mobiles et automatisées (1 sonde et 1 anémomètre) de toutes les façades orientées Nord-Ouest à Nord-Est via le Sud, y compris les atriums et les circulations,
- **protections solaires de type « casquette »** au Sud, fixes ou non,
- **toiture ventilée**,
- **toiture végétalisée**,
- **écrans végétaux** à feuilles caduques (surtout en façade sud).

> La ventilation sobre : proposition de solutions-types

- ventilation utilisant de **l'air rafraîchi de façon passive** (exemple : puits canadien ou provençal),
- emplacement des prises d'air neuf dans les espaces extérieurs les plus frais (à l'ombre, dans la végétation, ….),
- passage de l'air entre deux dalles ou à l'intérieur d'une dalle,
- sur ventilation nocturne (laisser tourner la ventilation),
- ventilation naturelle **traversante**,
- ventilateurs plafonniers à vitesse réglable par l'usager.

Les justificatifs à fournir par la maitrise d'œuvre

Il sera demandé au maître d'œuvre de fournir à l'aménageur une note de calcul du bureau d'étude justifiant la performance énergétique exigée.



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

6.2 L'éclairage

L'éclairage extérieur privé

Un éclairage discret est préconisé, dont la luminescence ne doit pas être supérieure à l'éclairage public.

Les contraintes suivantes devront être respectées :

- Afin de diminuer la consommation énergétique, il est préconisé de n'éclairer que les chemins piétonniers à l'intérieur des lots, ainsi que les endroits ayant besoin d'une protection de sécurité soutenue.
- L'éclairage ne devra pas gêner les riverains.

  Les flux lumineux ne devront pas éclairer au-delà des limites de parcelles et seront orientés vers le sol : l'acquéreur/ propriétaire proposera donc des hauteurs de feu, des angles d'émission des flux lumineux et l'intensité lumineuse permettant de répondre à cette exigence.
  L'acquéreur/propriétaire et ses maîtres d'œuvre pourront proposer différents éclairages en fonction du type d'utilisation :
    - éclairage des voies de dessertes,
    - éclairage des zones de manutention,
    - éclairage des zones de stockage et livraison,
    - éclairage des zones de stationnement VL,
    - éclairage éventuel des cheminements piétons,
    - lumière au niveau des accès et des façades (cf. chapitre suivant).

Seront à privilégier tout type d'éclairage à basse consommation (LED) et énergie solaire, ainsi que tout système de contrôle favorisant des économies d'énergie : détecteurs de mouvements, minuterie…

Le cas spécifiques des aires de stockages et de travail extérieurs

Bien évidemment, hors des besoins usuels d'éclairage de voiries, de stationnements ou de cheminements piétons, le cas de l'éclairage de grands espaces est à préciser.

L'éclairage extérieur des bâtiments

D'une manière générale, l'éclairage extérieur des bâtiments n'est pas souhaitable et sera limité.

Toute source lumineuse rayonnera du haut vers le bas.

Au même titre que pour l'éclairage extérieur privé, l'éclairage des bâtiments ne pourra perturber l'ambiance créée sur l'espace public. **Des mesures d'éclairement sur site pourront être demandées.**

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

L'éclairage intérieur des bâtiments

D'une manière générale, l'éclairage intérieur des bâtiments vers l'extérieur n'est pas souhaité et sera fortement limité :
Cet éclairage, hormis pour des raisons de sécurité, devra être **commandé et coupé en dehors des heures d'activités de l'entreprise.** Il devra être **réalisé avec des sources à hautes performances énergétiques.** Au même titre que pour l'éclairage extérieur privé, l'éclairage des bâtiments ne pourra perturber l'ambiance créée sur l'espace public.

Les enseignes

D'une manière générale, l'éclairage des enseignes n'est pas souhaité.
En cas d'éclairement des enseignes celui-ci devra être réalisé par du **matériel basse consommation avec un flux lumineux orienté du haut vers le sol**. **L'implantation d'enseignes lumineuses dissociées du bâtiment est interdite.**

6.3 Le suivi de la consommation énergétique

Afin de pouvoir évaluer l'efficacité énergétique, il est obligatoire d'installer des compteurs "intelligents" permettant un mesurage échelonné de la consommation d'électricité, de gaz et de toutes autres sources d'énergie pour chacun des locaux (mesurage sectorisé) et pour les équipements collectifs de l'Immeuble, en référence à la RT 2012.

6.4 L'économie des ressources en eau & la protection de la qualité de l'eau

Les acquéreurs doivent fournir une notice précisant :

- la note de calcul du volume à stocker, du volume d'eau stocké pour réemploi,
- le plan d'aménagement et d'imperméabilisation des surfaces,
- une note précisant le fonctionnement des ouvrages,
- les détails des divers ouvrages.

La rétention à la parcelle - caractéristiques

Les constructeurs ont l'obligation de gérer les eaux pluviales générées par leurs aménagements au niveau de leur zone d'études (bâtiments + extérieurs) si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 50 % sans pour autant dépasser un coefficient de 70 % ; en favorisant la mise en place de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (noues et bassins paysagers, structures réservoir sous chaussée, régulation en toitures...). Pour cela ils doivent respecter les éléments suivants :

- Volume à stocker : **pluie décennale,**
- Le règlement de Saint-Brieuc Agglomération Direction Adjointe de l'Eau

Les modalités de stockage des eaux pluviales si nécessaire coef d'imper. >50%

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront :

- soit stockés dans des ouvrages enterrés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

L'entreprise peut mettre en œuvre le système enterré de son choix (à justifier dans la notice) :

- ouvrage en béton coulé en place ou préfabriqué,
- réseau surdimensionné,
- ouvrage préfabriqué en polyéthylène ou autres matériaux,
- ouvrage en structure nid d'abeille, ou autre système,

- soit dans des ouvrages aériens paysagés qui devront à minima présenter les caractéristiques suivantes :

- ne pas être clos,
- être engazonnés et plantés (y compris pour des ouvrages étanches qui devront être nappés de terre végétale sur la totalité de la surface (fond et talus) avec un minimum de 30 cm en tout point),
- présenter majoritairement des pentes douces de l'ordre de 1/5, 1/6 et suivre des contours courbes en harmonie avec l'environnement paysager.
- Les éléments saillants des ouvrages techniques devront être architecturés ou paysagés (maçonnerie pierre naturelle, plantations avec persistants, enrochements avec plantation des interstices, gabions,….) et sécurisés (grilles anti-intrusion au-delà d'un diamètre 500mm). Tous les dispositifs de cloisons siphoïdes devront être réalisés dans des regards en souterrains.

Ces ouvrages devront faire l'objet d'une **validation de la part de l'aménageur**

La récupération et utilisation des eaux de toitures

L'entreprise devra mettre en place une cuve enterrée de récupération des eaux pluviales, comme défini dans le règlement de Saint-Brieuc Agglomération, pour être utilisée en fonction des normes en vigueur :

- pour les sanitaires,
- pour l'arrosage des espaces verts,
- pour les nettoyages des surfaces extérieures,
- selon les possibilités et les besoins dans le process de l'entreprise.

> Le stockage des eaux d'extinction d'incendie

Selon les besoins et obligations légales, l'entreprise devra mettre en place un système de rétention d'eaux d'extinction d'incendie sur sa parcelle. Ces dispositifs sont à réaliser suivant les mêmes contraintes et caractéristiques que les bassins de stockage des eaux pluviales.
Une mise en place de **vanne d'isolement asservie** est exigée avant rejet dans le réseau de la collectivité.

> La gestion des ouvrages d'assainissement des eaux pluviales

Le suivi et l'entretien des ouvrage de gestion des eaux pluviales seront assurés a minima deux fois par an. Les acquéreurs doivent :

- fournir au gestionnaire un plan de recollement des réseaux,
- tenir à disposition du gestionnaire un cahier (à jour) des interventions sur les ouvrages (surveillance, entretien courant et opérations d'urgence),
- nettoyer l'orifice de régulation de débit.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

6.5 La réduction & gestion des déchets de chantier

> Le chantier à faibles nuisances

Il conviendra au préalable de tout démarrage de travaux d'identifier les enjeux liés aux questionnements environnementaux sur les chantiers et mettre en évidence des solutions tant techniques qu'organisationnelles pour y répondre. Pour se faire, il est demandé :

- **de réduire les nuisances du chantier et de sa proximité** : nuisances ressenties par les usagers du chantier et les riverains,
- **de limiter le bruit, les circulations**, (travailler uniquement dans les plages horaires légales),
- **mettre en place une plateforme de lavage et un pédiluve** en sortie immédiate du chantier – des constats d'huissier seront réalisés au préalable avec le Syndicat Mixte du Zoopôle, y compris sur les branchements EP/ EU avant et après travaux,
- **mettre en place un dispositif de tri des déchets de chantier et d'évacuation** en décharges spécialisées,
- **mettre en place des décanteurs à boue** avant rejet dans les branchements des eaux pluviales,
- **Le maître d'ouvrage devra obligatoirement transmettre un SOGED.**

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

7 Suivi du projet

7.1 La collaboration avec l'équipe technique

AMENAGEUR / COORDINATION GENERALE

Syndicat Mixte de la Technopole Saint-Brieuc Armor

DEPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Au service d'instruction des Permis de Construire de la commune de Ploufragan.

Les documents fournis par l'Aménageur

- le présent cahier de recommandations,
- le plan de composition urbaine et paysagère du parc d'activités,
- les plans de réseaux existants ou projetés,
- le plan de voiries projetées.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

7.2 Les documents à joindre au dossier de permis de construire

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, il est demandé de joindre des pièces complémentaires au dossier de demande du permis de construire. Il s'agit des documents suivants :

- **plan de masse et d'aménagement des espaces extérieurs détaillé**

faisant clairement apparaître :

- la nature des revêtements envisagés, dont les parties imperméabilisées,
- le mobilier urbain, s'il existe.

Figureront également les indications réglementaires (reculs imposés, alignements, points d'accroche du bâti,…).

- **plan de plantations**

Afin qu'il soit significatif, ce plan devra comprendre les éléments suivants :

- description de la situation du projet par rapport à la végétation existante et à ses interactions avec celle-ci : description précise du projet d'abattage, s'il y a lieu ; précision sur les moyens mis en œuvre pour conserver dans de bonnes conditions les végétaux à maintenir,
- description précise du projet d'aménagement végétal (plan masse), explications et justifications du parti d'aménagement ; indication des espèces et des moyens mis en œuvre pour réaliser le projet,

- **Les façades,** en précisant la nature des matériaux, les couleurs, les cotes de dalle, d'acrotère et du TN en m NGF,
- **Les deux coupes de principes**, avec l'indication de cotes de nivellement de principe, montreront la relation du projet avec son environnement,
- **Des indications précises sur la nature et la qu'alite des matériaux de façade**

Références des produits choisis et/ou comparables, tons RAL, …

- **Une insertion du projet dans son environnement**

L'utilisation de la couleur est demandée pour les documents présentant l'insertion de la future construction dans le site. Cette vue devra faire apparaître le bâti environnant, s'il existe. Une attention particulière sera portée notamment à la conservation de la végétation existante, au traitement des vitrines paysagées, à l'intégration des aires de stationnement et de stockage et à la nature des revêtements extérieurs.

Ces éléments pourront être complétés par **des croquis, des détails techniques et des photos de référence** afin de faciliter la compréhension du projet.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Zone d'Aménagement Concerté

Extension du PAE des Châtelets

Trégueux – Ploufragan

Cahier des Prescriptions et Recommandations

Architecturales, Urbaines et Paysagères

Phases 1 et 2

Septembre 2023



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

SOMMAIRE

Preambule et enjeux environnementaux 2
Modalites de suivi de projet 3
I. Les caracteristiques du site 4
II. Le parti d'amenagement retenu 5
III. organisation generale et implantation du bati – Phase 1 8
IV. organisation generale et implantation du bati – Phase 2 9
V. gestion des limites – PhaseS 1 et 2 12
VI. Les espaces exterieurs 18
VII. L'aspect architectural : Gabarit, volumetrie et traitement des façades (commun a tous les lots) 20
VIII. annexe : palette vegetale RECOMMANDEE 24
IX. annexe : palette des materiaux de sol RECOMMANDEE 27

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

PREAMBULE ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Dans le cadre de la réalisation du parc d'activités des Châtelets, la Communauté d'Agglomération de Saint-Brieuc a missionné SCE et ses Ateliers UP+ pour accompagner les porteurs de projet des futures constructions.

Le présent document vise à apporter des prescriptions et des recommandations sur la bonne insertion architecturale et paysagère, sur la cohérence urbaine et sur la qualité environnementale pour guider et cadrer les projets.

Ce cahier de recommandations est joint au cahier des charges de cession de terrain. Il s'inscrit en complément du PLU, document d'urbanisme qui s'applique sur les parcelles dans le cadre d'un projet de construction.

Avec les plans de recommandations, il préconise par des écrits et graphiquement, l'implantation des constructions sur les parcelles, l'occupation et l'aménagement des espaces libres (parkings et espaces verts), le traitement des constructions, des clôtures, de l'éclairage et de la signalétique.

Le présent document s'applique aux lots cessibles de la phase 1 et de la phase 2 de commercialisation et de travaux. Il est une actualisation du premier cahier de prescriptions qui a été appliqué sur la phase 1, en prenant en compte les évolutions du projet depuis sa première version, les difficultés rencontrées par les premiers acquéreurs, **les objectifs renforcés à l'échelle métropolitaine comme l'optimisation du foncier urbanisé et les enjeux environnementaux.**

Faire face aux grands enjeux environnementaux, sociaux et économiques liés au changement climatique dans le cadre des aménagements de Parcs d'activités, qui sont une concentration d'activités humaines.

Le secteur du bâtiment (responsable au niveau national de 44 % de la consommation d'énergie et de près de 25 % des émissions de CO2.), les modes de déplacements, les choix de matériaux... sont autant de leviers pour agir sur le climat, mais aussi sur les problématiques locales de qualité et d'attractivité économique et résidentielle d'un territoire. Aussi l'intégration des objectifs de transition écologique dans les opérations d'aménagement et de construction de parcs d'activités est incontournable.

En 2020, la France passe d'une réglementation thermique à une **réglementation environnementale**, **la RE2020**, plus ambitieuse et exigeante pour la filière construction. Elle s'inscrit dans une action continue et progressive en faveur de **bâtiments moins énergivores, voire à énergie positive**, et exige des résultats encore plus élevés en matière de conception du bâtiment, de confort et de consommation d'énergie ainsi que des exigences de moyens. Issue de la Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), la RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels. **Même si la RE2020 ne s'applique pas aujourd'hui aux bâtiments artisanaux ou** industriels (toujours soumis à la RT2012), **il sera essentiel dans le cadre de l'aménagement du Parc d'Activités des Châtelets de travailler sur des bâtiments performants.**

Il est attendu un travail sur ces thèmes en particulier :

Sobriété foncière / Réduction de l'artificialisation des sols

Viser une densité à l'échelle de chaque parcelle qui contribue à la limitation de la consommation d'espace et ainsi à la préservation des espaces naturels. Se donner comme référentiel un COS (Coefficient d'Occupation du Sol) de 0.5.

L'objectif est de limiter les emprises au sol des bâtiments, et d'optimiser le foncier utilisé, donc inciter à monter en volume (bureaux et autres usages à l'étage par exemple), et mutualiser les usages entre entreprises (stationnement…)

Viser un coefficient de Biotope par surface (CBS) de 0.3, et viser un maximum de surface en pleine terre.

Economies et performance énergétique

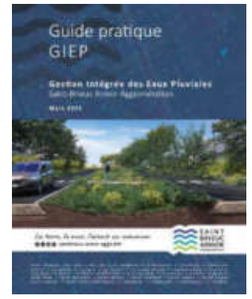
Intégrer dans la mesure du possible tout dispositif qui permettra de faire des économies d'énergie. Rechercher une autoproduction individuelle pouvant répondre aux besoins de l'entreprise : recours aux énergies renouvelables (solaires ou autres), recours à la chaleur renouvelable (biomasse, géothermie), adopter et faire adopter un comportement vertueux, installer des bornes de recharges électriques et tout mettre en œuvre pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Il s'agit à minima de se conformer aux obligations légales en vigueur en matière de dispositifs de production photovoltaïque entre autres.

Matériaux et économie circulaire

Mise en œuvre de matériaux biosourcés.

Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)



Tout projet doit dans la mesure du possible intégrer les principes de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales. La GIEP repose sur quelques principes simples : infiltrer au plus près du point de chute, conserver l'eau en surface ou à faible profondeur, ne pas créer d'ouvrages à vocation uniquement hydraulique… Se référer au guide pratique en vigueur de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Economie et gestion des ressources en eau

Récupérer les eaux de pluie afin de limiter la consommation d'eau potable pour des usages ne le justifiant (WC, lavage du matériel autre qu'alimentaire, l'arrosage).

Récupérer en priorité les eaux de toitures.

Préserver la biodiversité

Mise en œuvre de clôtures laissant le passage de la petite faune

Réduire éclairage extérieur.

Mobilité

Encourager la multimodalité : locaux / abri / appuis vélos– Covoiturage des salariés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

MODALITES DE SUIVI DE PROJET

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

- l'Acquéreur du lot et son Architecte,
- l'Architecte-urbaniste et le paysagiste de la ZAC, SCE,
- l'Aménageur, Saint-Brieuc Agglomération (SBA).

ROLE DE L'URBANISTE

L'urbaniste a un rôle d'information, de conseil et de vérification. Il accompagne les acquéreurs et leur maitre d'œuvre en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain de la ZAC et des objectifs qualitatifs.

Il apprécie la conformité du projet avec les présentes recommandations et rédige à chaque étape un avis. Cet avis pourra comprendre :

- Des demandes de compléments pour renseigner le projet, ou demande de pièces manquantes au stade du dossier PC ;
- Des remarques ou suggestions pouvant améliorer le projet.
- Des demandes d'adaptation du projet pour être au plus près des préconisations du présent cahier.

MODALITES DE SUIVI – EXAMEN DU PROJET

Chaque projet est soumis aux avis de l'architecte-urbaniste et du paysagiste de l'opération en préalable au dépôt de demande de permis de construire. Les échanges informels (email principalement) se feront tout au long de l'élaboration du projet de construction.

Pour chacune des étapes, l'acquéreur transmet les documents de projet par voie d'email à la SBA, qui après première lecture et vérification des pièces, les transmet à SCE qui retourne sous 10 jours au plus tard son avis à SBA, formulé dans une fiche de suivi par lot.

1- Une première étape d'envoi d'**esquisse** permettra de vérifier les grandes lignes du projet. L'acquéreur remettra à SBA, au plus tard 2 mois à compter de la signature du compromis de vente, son projet au niveau « études préliminaires » qui comprendra :

- un plan masse général d'implantation des bâtiments sur la totalité de la parcelle cédée. Il traduira la mise au point du programme des bâtiments et d'aménagement des abords et en particulier des nivellements (circulations, aires de manœuvre, stationnement, espaces plantées, …) ;
- tout autres éléments graphiques et textuels aidant à la compréhension des caractéristiques architecturales sommaires du projet, dont le procédé constructif envisagé, et son intégration dans son environnement, en particulier par rapport aux espaces publics projetés (notice, façades, coupes, perspectives…).

2- A la suite du premier avis sur esquisse, le **dossier de demande de PC** pourra être élaboré.

Afin de permettre de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, il est demandé que le dossier de demande de permis de construire soit accompagné de plusieurs pièces complémentaires.

Ainsi, le dossier fourni comportera les documents et les indications suivantes :

- plan de masse (de toitures et d'aménagement des espaces extérieurs) détaillé, en couleur, faisant clairement apparaître :
  - les aménagements sur le domaine public au droit du terrain avec les côtes NGF,
  - l'assiette foncière du projet,
  - les indications des niveaux – RdC, toitures, parvis, parking, espaces en pleine terre,…- en NGF,
  - les aménagements extérieurs, et en particulier, la nature des revêtements de sol, les clôtures, lorsqu'elles sont prévues (implantation, couleur RAL, hauteur), les plantations, les terrassements (les soutènements, les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives)
  - le stationnement
- élévations :
  - la nature et teinte des matériaux de façade (RAL et références de produits si possible)
  - cotes altimétriques des égouts, acrotères et faîtages

Un fichier *.dwg* du plan masse couleur sera joint à l'envoi à SCE pour visa, via SBA.

VISA DE L'URBANISTE

Après examen du dossier complet de demande de permis de construire en *.pdf* et des plans en *.dwg*, SCE formule un avis dans la fiche de suivi transmise à SBA. Il peut être favorable, favorable avec réserves ou défavorable au dépôt de PC.

C'est l'aménageur, Saint-Brieuc Agglomération, qui peut autoriser l'acquéreur à déposer sa demande de PC en mairie en 4 exemplaires avec les autres attestations nécessaires, ceci obligatoirement dans les 10 jours suivant. Passé ce délai, un dossier complet de demande de PC devra être transmis à nouveau pour examen.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

I. LES CARACTERISTIQUES DU SITE

Le **parc d'activités des Châtelets** a été créé en 1965. En lien avec le Zoopôle au nord, c'est un des parcs d'activités les plus importants de l'agglomération de Saint Brieuc. Son extension, prévue à terme sur de plus de 200 ha, est identifiée comme une des orientations stratégiques du schéma d'orientation de Saint-Brieuc Agglomération afin de créer une offre de foncier complémentaire pour des programmes très variés.

Situé au Sud de l'agglomération briochine sur les communes de Trégueux et de Ploufragan, le présent projet qui porte sur la **première phase de cette extension** s'étend sur un périmètre d'étude d'environ 45 ha.

Ce secteur est desservi :

- à l'Ouest, par la RD 790 ;
- à l'Est, par la RD 700 (axe Saint-Brieuc-Loudéac) ;
- au Sud, par l'avenue des Châtelets ;
- au Nord, par le projet de rocade Sud d'agglomération (travaux en cours).

Son environnement urbain immédiat se compose :

- du Zoopôle, à l'Ouest le long de la RD 790 ; où s'imbrique un village ;
- du Parc d'activités des Châtelets, au Sud

A cheval sur les communes de Trégueux et Ploufragan, ce secteur, actuellement classé en zone Uyzac des PLU, se situe en continuité du Parc d'activités des Châtelets, le long de la RD 700. Il bénéficie ainsi, de l'attractivité du secteur et de la proximité de l'ensemble des équipements, commerces et services.

Sa particularité repose sur la **perméabilité entre le site, le parc actuel et la campagne rurale** alentour d'où un enjeu important en termes de synergie et de cohérence entre l'extension et le parc actuel. D'autre part le site présente une forte sensibilité paysagère compte tenu de son exposition en façade de la RD 700.

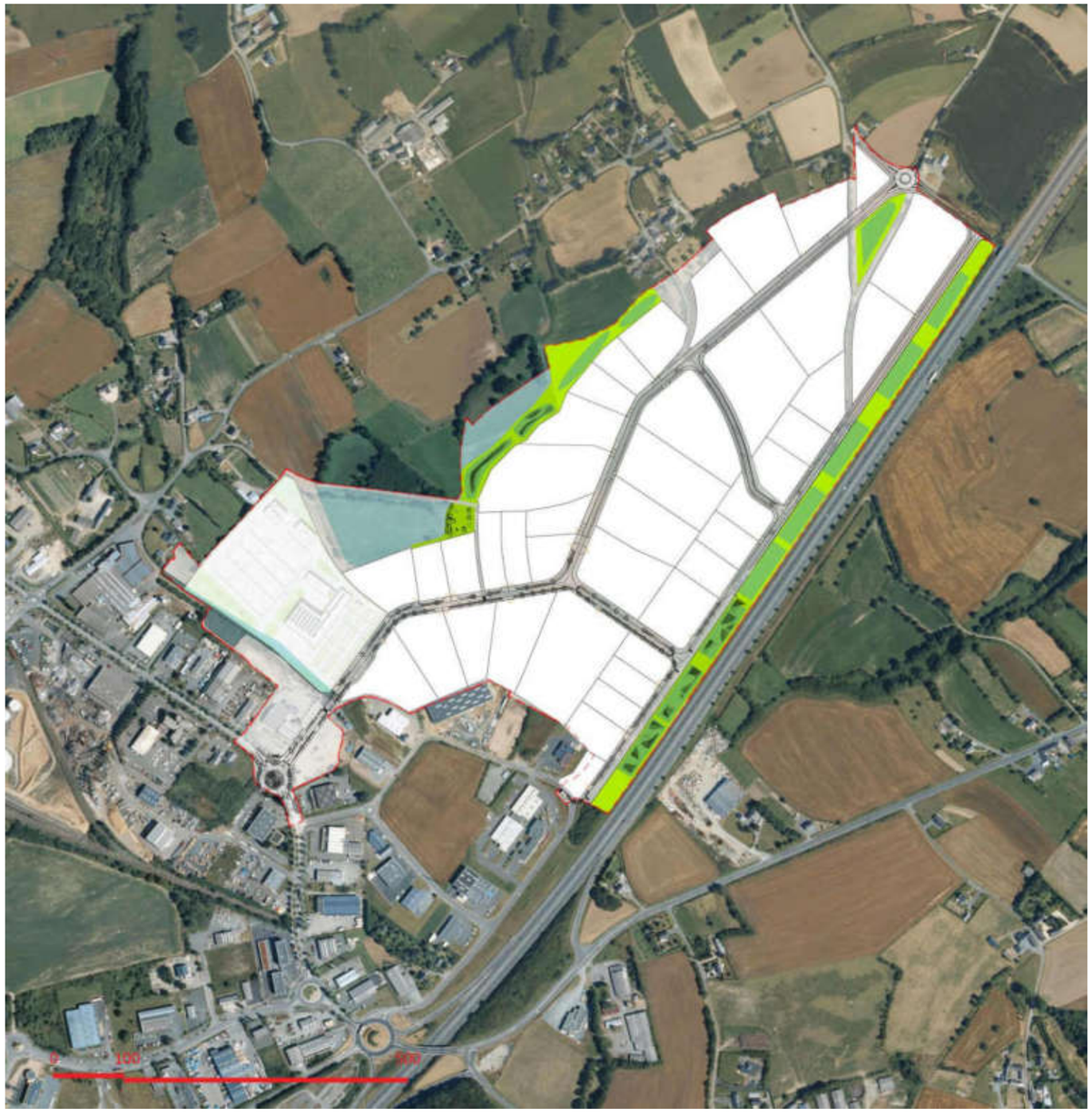
Ainsi, l'enjeu du développement et de l'aménagement du Parc d'Activités des Châtelets est de proposer une **extension connectée et complémentaire** qui permette de combiner des parcelles variées allant de 2 500 à 50 000 m², de donner une façade qualifiée à l'échelle de la RD 700 mais également de travailler des transitions douces entre les secteurs d'activités, l'habitat, la zone humide, les vergers et les parcelles agricoles.

Plan masse et organisation des voiries de l'extension du PAE



Principes d'aménagement - Parc d'activités des Châtelets - Extension Nord

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE



Plan d'aménagement (AVP)

II. LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Le principe retenu est de laisser une certaine liberté dans l'expression architecturale, contemporaine et représentative de l'activité de l'acquéreur, mais d'assurer des articulations entre les différents espaces, afin d'éviter toute image d'une organisation anarchique.

L'homogénéité sur le futur parc d'activités sera recherchée en particulier sur les espaces libres en prescrivant un **traitement cohérent pour les différentes parcelles**. Cette disposition permet à chaque acquéreur d'exprimer son empreinte commerciale, mais dans une logique d'implantation lisible à l'échelle du secteur.

Les espaces extérieurs et les zones constructibles présentent des prescriptions d'aménagement et d'implantation. Il s'agit d'éviter la disparité des alignements sur rue entre acquéreurs, et une juxtaposition d'aménagements de parkings hétérogène.

Des zones constructibles sont clairement identifiées et sont à respecter.

Les espaces extérieurs présentent des règles d'aménagement préconisées ou imposées comme par exemple les traitements des espaces extérieurs et des limites (clôtures, plantations…).

A l'inverse une certaine diversité sera donnée au traitement architectural des bâtiments : jeux de volumes, matériaux, hauteurs,… pour préserver l'identité de chaque concessionnaire. Un effort sera demandé sur le choix d'une architecture travaillée et marquante pour éviter l'effet de "boite métallique".

La plantation d'arbres dans les espaces libres participe à la composition des aires de stationnement, en particulier ceux qui sont visibles depuis l'espace public.

Le parc d'activité des Châtelets, accessible depuis l'avenue des Châtelets au Sud, s'organise le long de la RD 700 (axe Saint-Brieuc-Loudéac), puis le long des voies de desserte internes créées pour desservir une quarantaine de lots dédiés à de l'activité.

Les travaux d'aménagement et la commercialisation du parc d'activités seront réalisés en 3 phases, selon le plan en page suivante.

Le parc d'activités propose une quarantaine de lots.

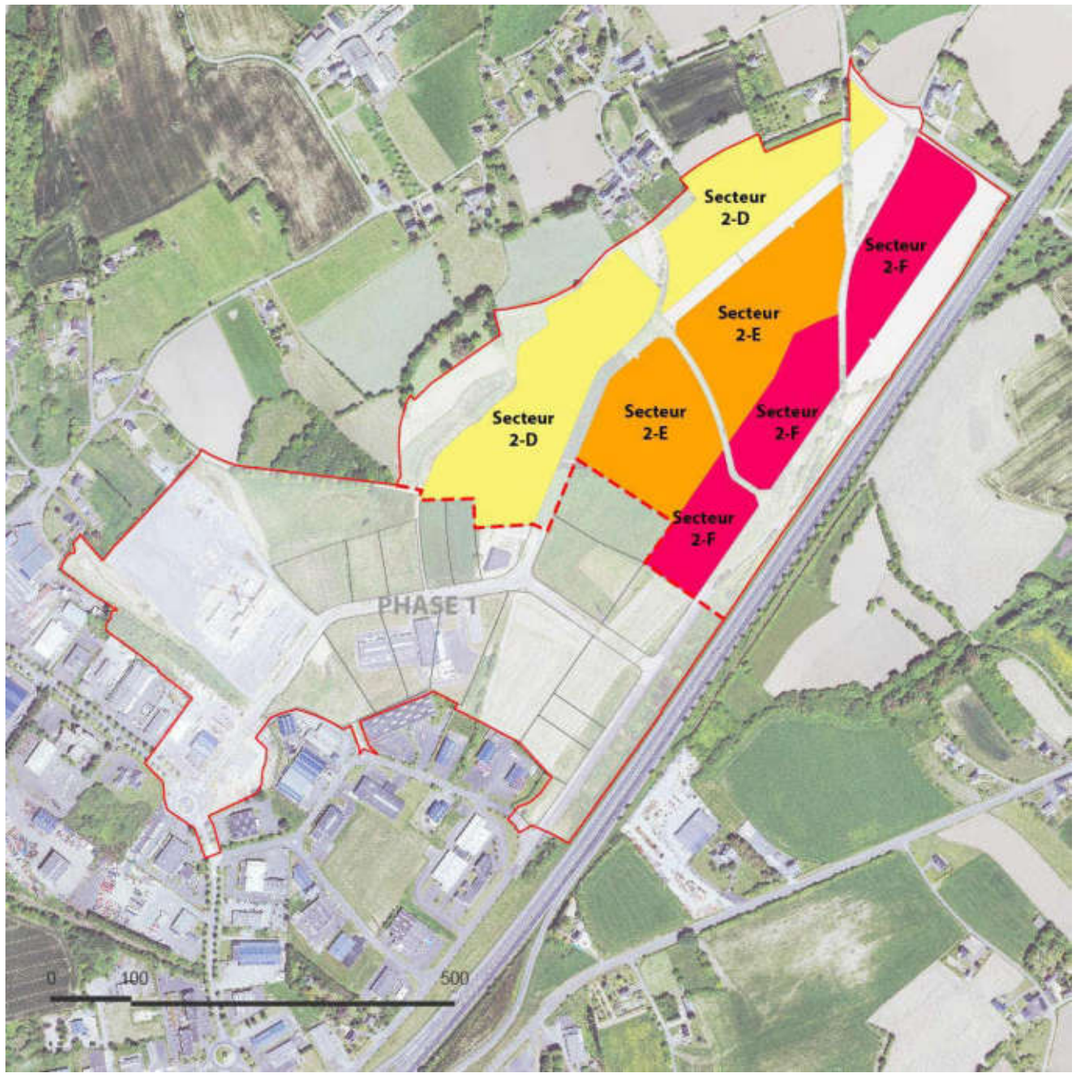
Trois types de parcelles, A, B et C en phase 1 qui évoluent en D, E et F en phase 2, se déclinent sur l'ensemble du parc, et sont définis pour chacun par une organisation homogène des parcelles : recul des constructions par rapport aux voies, alignements, zone préconisée de stationnement, traitement de la limite sur rue, hauteur de bâti.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Plan des ilots par typologies de parcelles en phase 1



Plan des ilots par typologies de parcelles en phase 2

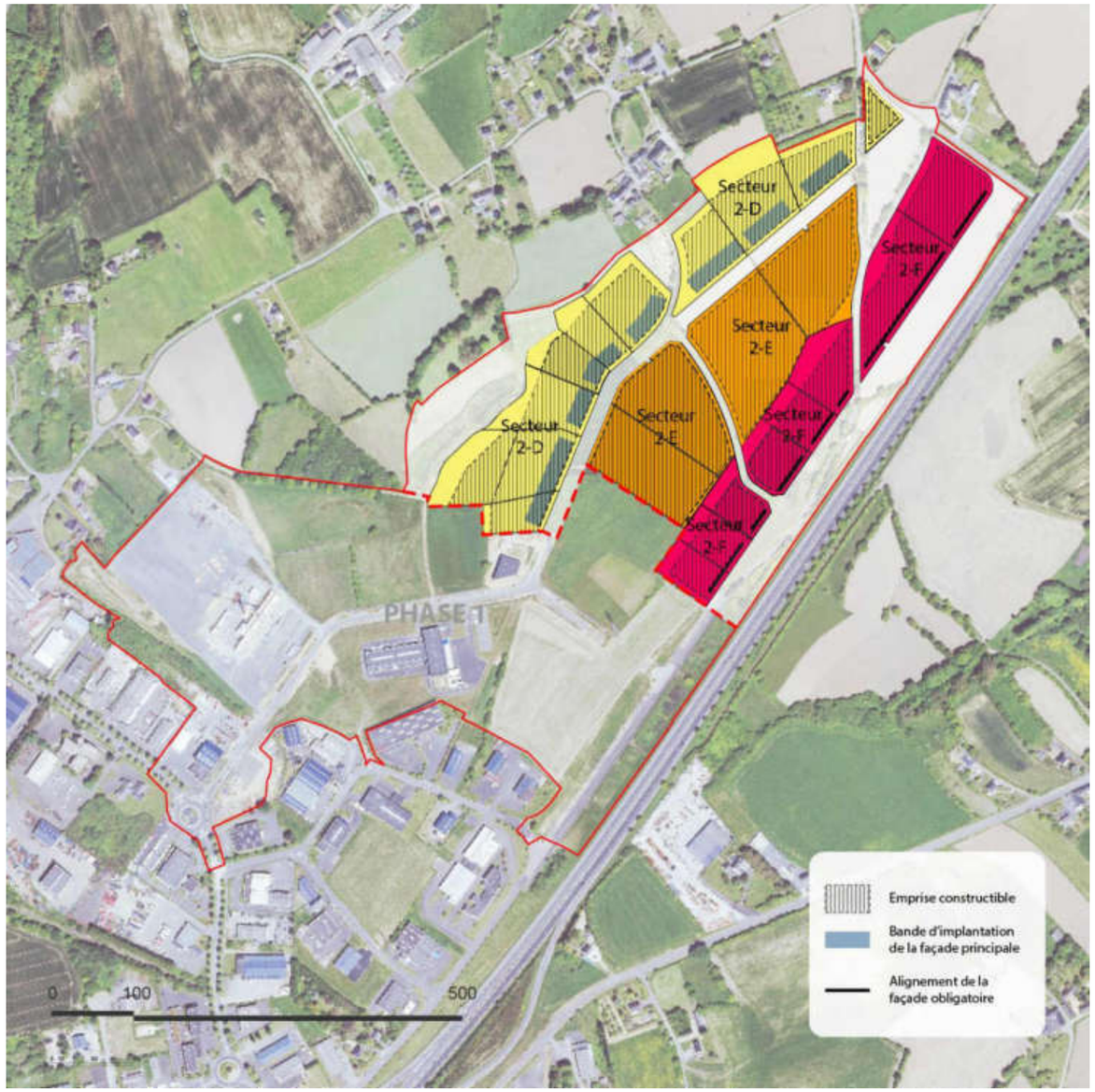


Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Principes d'implantation du bâti et alignements selon les typologies et les parcelles en phase 1



Principes d'implantation du bâti et alignements selon les typologies et les parcelles en phase 2



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

III. ORGANISATION GENERALE ET IMPLANTATION DU BATI – PHASE 1

Les lots de 1 à 18 font partie de la phase 1. (cf. plans de prescriptions et recommandations en annexe)

Les constructions s'implantent dans les emprises constructibles cotées au plan en annexe. Les accès aux parcelles y sont indiqués et sont à respecter, d'autant plus si les travaux des espaces publics sont réalisés. Des accès différents pourront être étudiés en accord avec Saint-Brieuc-Agglomération et l'architecte-urbaniste. La largeur des accès sera de 10m.

Les lots de type A (ilot 1A) en secteur Nord-Ouest de la phase 1, en frange des espaces naturels et habités :

- Le bâti s'implante sur la parcelle dans une emprise constructible et selon des retraits figurant au plan de prescriptions et recommandations. Un retrait minimum de 5m par rapport à la limite sur rue sera observé sur tous les lots.
- Une continuité d'alignement du bâti le long de la voie est recherchée, par l'implantation partielle ou des points d'accroche de la façade sur cette ligne en retrait de 5m de l'espace public avant. Des décrochés sont encouragés et pourront mettre en valeur les volumes bâtis et les entrées.
- Les espaces hors emprise constructible à l'arrière du bâti, pourront recevoir les aires de stationnement (ou quais) et des espaces plantés.

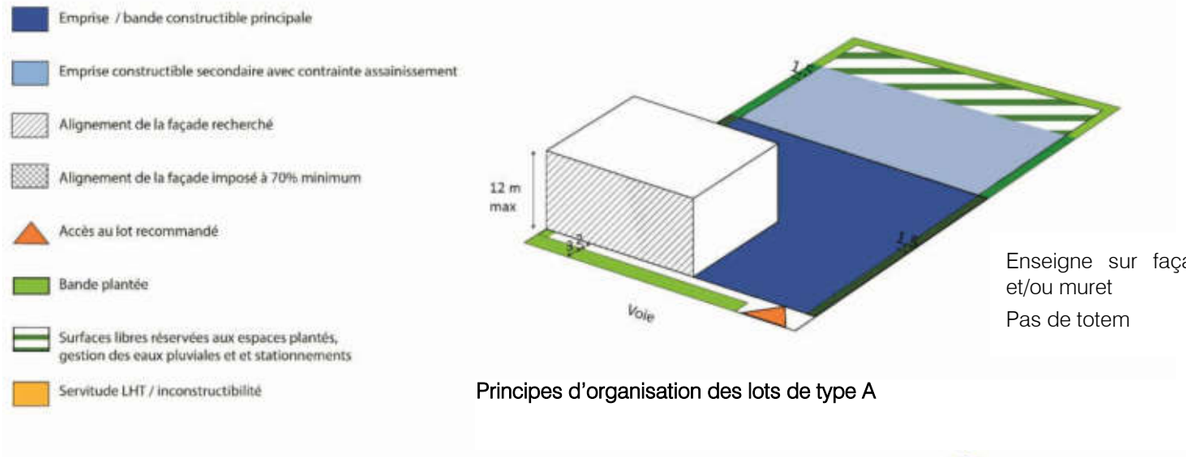
  A noter que certains les lots en 1A offrent une emprise constructible secondaire à l'arrière et donc bas de terrain où la construction pourra être contraignante en termes d'assainissement, nécessitant la mise en place d'une pompe de relevage des eaux usées (lots n° 14 à 18).

Les lots de type B (ilots 1B) en secteur central de la phase 1 :

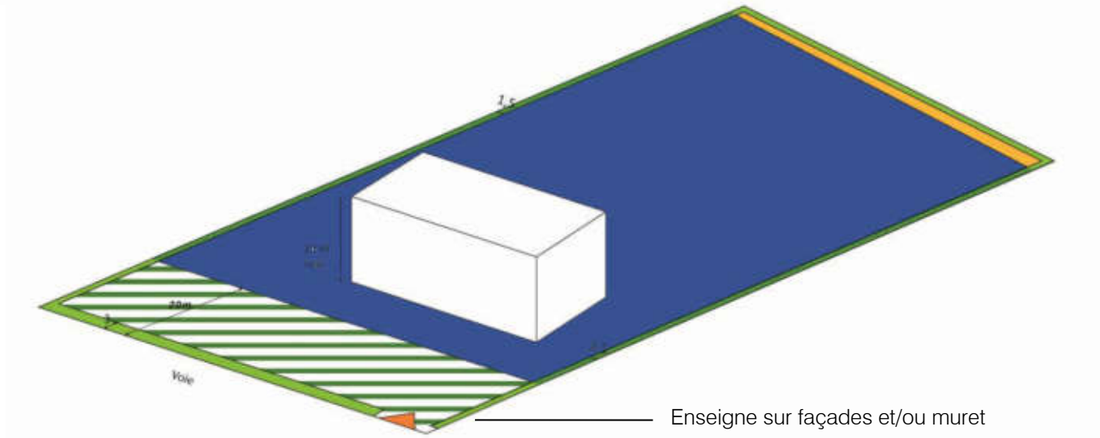
- Le bâti s'implante sur la parcelle dans une emprise constructible généreuse en retrait de 20m par rapport à la limite sur rue. Sans alignement particulier, les constructions se poseront de manière relativement aléatoire sur ce secteur. Cette bande de 20m le long de la voie est réservée aux parkings plantés ou aux aménagements paysagers permettant la gestion des eaux pluviales.
- Certaines parcelles sont concernées par une servitude liée à la ligne haute tension, interdisant toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des poteaux.
- Certaines parcelles sont également concernées par des servitudes de réseaux enterrés, qui contraignent également les constructions et plantations.

Les lots de type C (ilot 1C) en secteur Sud-Est de la phase 1 et en bordure de voie et espaces verts le long de la RD700 :

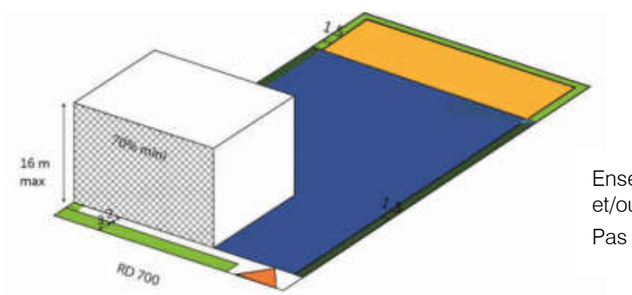
- Le bâti s'implante sur la parcelle dans une bande constructible en retrait de 5m par rapport à la limite sur rue.
- Une continuité d'alignement du bâti le long de la voie est attendue, en parallèle de la RD 700. Pour cela un alignement, de la façade ou de tout élément architectural, à 5m de la limite privé-public est demandé sur 70% minimum de la longueur totale de la construction sur le lot. Des décrochés sont donc possibles et pourront mettre en valeur les volumes bâtis et les entrées.
- La majorité des parcelles est concernée par une servitude liée à la ligne haute tension, interdisant toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des poteaux.
- Certaines parcelles sont également concernées par des servitudes de réseaux enterrés, qui contraignent également les constructions et plantations.
- Les espaces hors emprise constructible à l'arrière du bâti, pourront recevoir les aires de stationnement (ou quais) et des espaces plantés.



Principes d'organisation des lots de type A



Principes d'organisation des lots de type B



Principes d'organisation des lots de type C

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

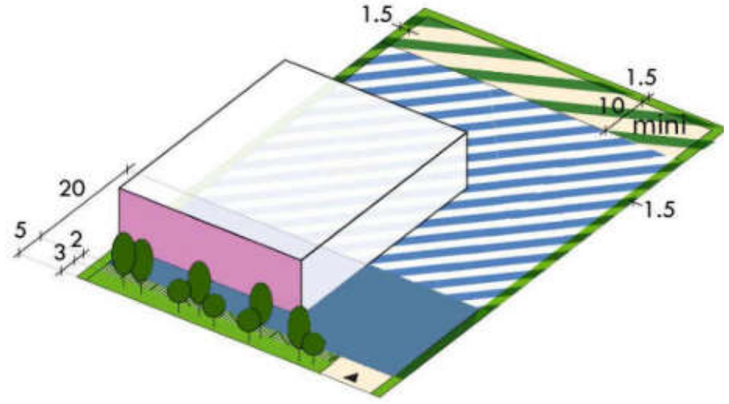
IV. ORGANISATION GENERALE ET IMPLANTATION DU BATI – PHASE 2

Les lots de 20 à 41 sont commercialisés dans la phase 2. (cf. plans de prescriptions et recommandations en annexe)

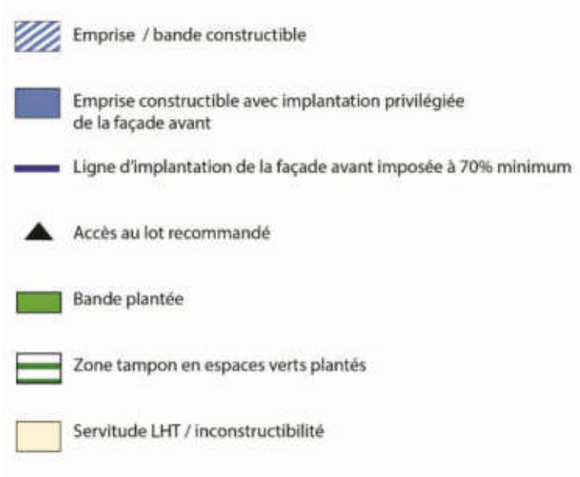
Les constructions s'implantent dans les emprises constructibles cotées au plan en annexe. Les accès aux parcelles y sont indiqués et sont à respecter, d'autant plus si les travaux des espaces publics sont réalisés. Des accès différents pourront être étudiés en accord avec Saint-Brieuc-Agglomération et l'architecte-urbaniste. La largeur des accès sera de 10m.

Les lots de type D (ilots 2D) en secteur Nord-Ouest de la phase 2 et en frange des espaces naturels et habités :

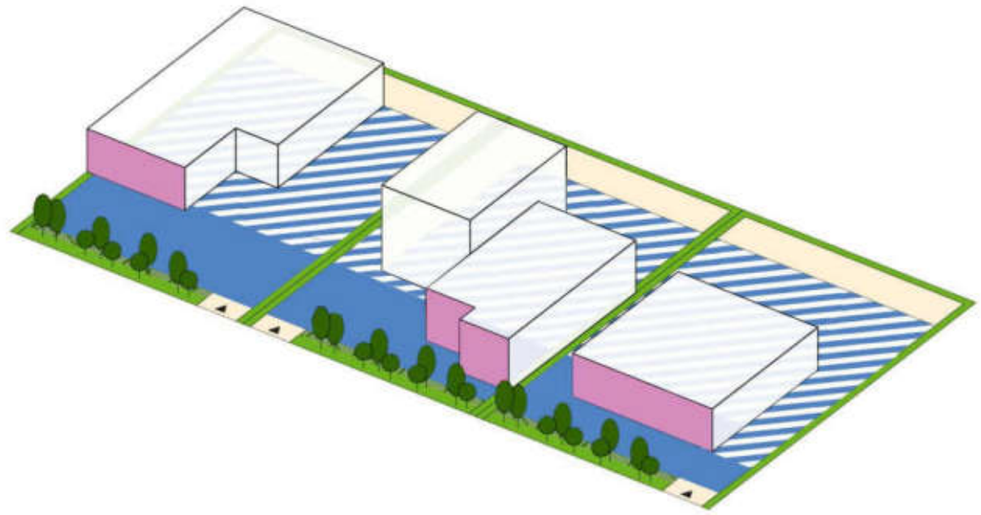
- Le bâti s'implante sur la parcelle dans une emprise constructible et selon des retraits figurant au plan de prescriptions et recommandations. Un retrait minimum de 5m par rapport à la limite sur rue sera observé sur tous les lots. Un retrait minimum de 10m par rapport au fond de parcelle sera observé sur tous les lots.
- Une continuité du bâti le long de la voie est recherchée, par l'implantation partielle ou totale de la façade avant dans une bande de 20m en retrait de 5m de l'espace public avant. Des décrochés sont encouragés et pourront mettre en valeur les volumes bâtis et les entrées.
- Les espaces hors emprise constructible à l'arrière du bâti seront plantés en pleine terre (prairies et arbres de haute tige) pour créer une zone tampon avec les espaces agricoles.



Principes d'organisation des lots de type D



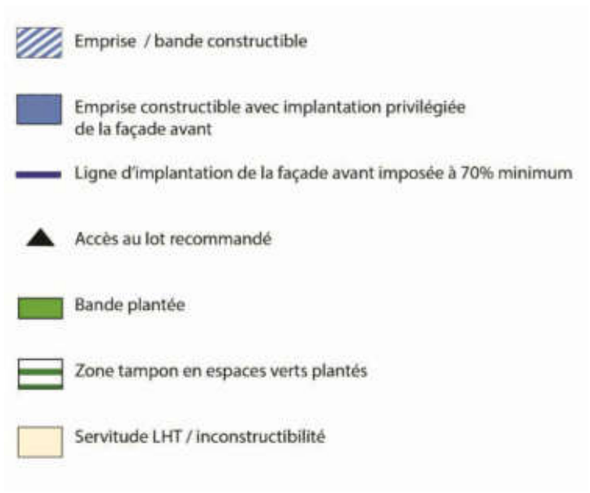
Exemple d'implantation des bâtiments sur les secteurs 2D :

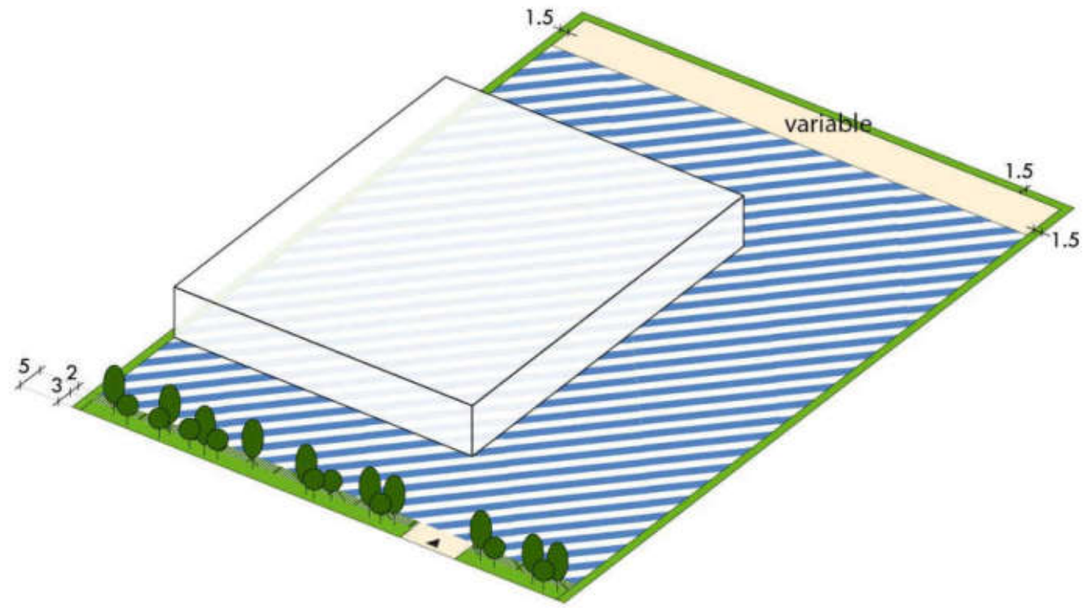


Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Les lots de type E (ilots 2 E) en secteur central de la phase 2 :

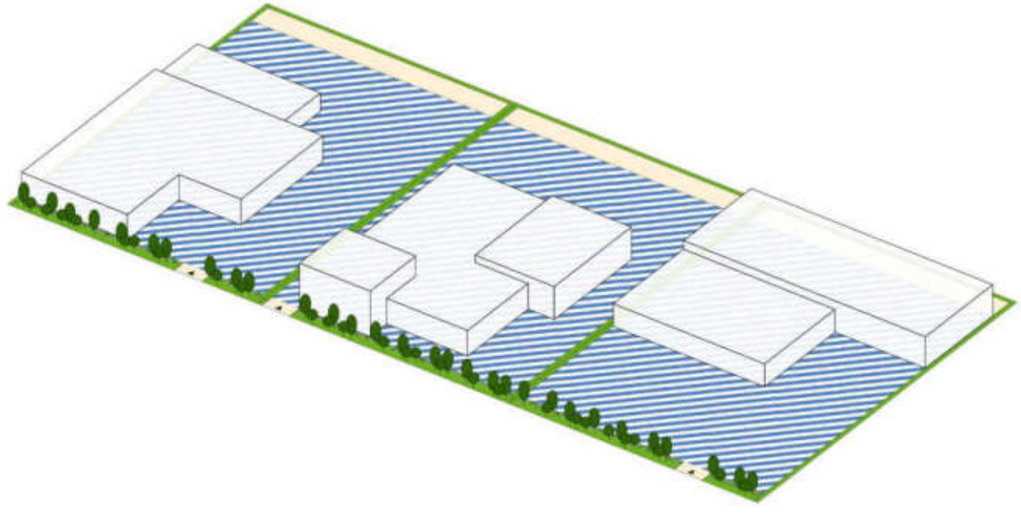
- Le bâti s'implante sur la parcelle dans une emprise constructible généreuse en retrait de 5m par rapport à la limite sur rue.
- Une continuité du bâti le long de la voie est recherchée, par l'implantation partielle de la construction dans une bande de 20m en retrait de 5m de l'espace public avant. Des décrochés sont encouragés et pourront mettre en valeur les volumes bâtis et les entrées.
- Certaines parcelles sont concernées par une servitude liée à la ligne haute tension, interdisant toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des poteaux.





Principes d'organisation des lots de type E

Exemple d'implantation des bâtiments sur les secteurs 2E :

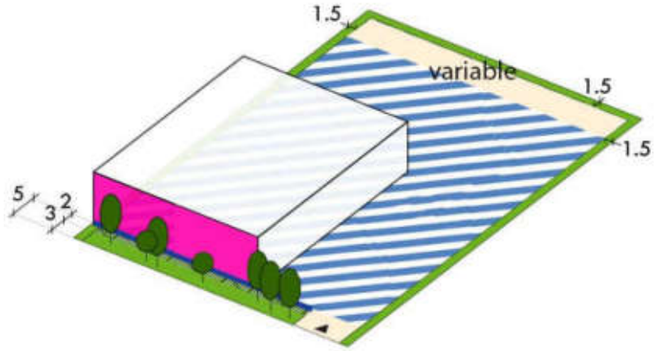


Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

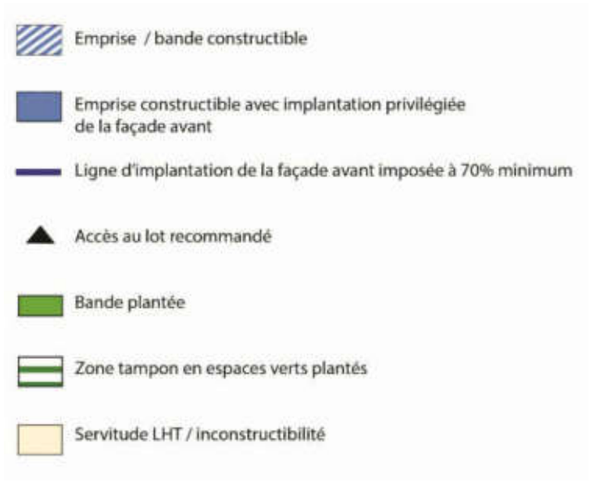
Les lots de type F (ilots 2 F) en secteur Sud-Est de la phase 2 et en bordure de voie et espaces verts le long de la RD700 :

- Le bâti s'implante sur la parcelle dans une bande constructible en retrait de 5m par rapport à la limite sur rue.
- Une continuité d'alignement du bâti le long de la voie est attendue, en parallèle de la RD 700. Pour cela un alignement, de la façade ou de tout élément architectural, à 5m de la limite privé-public avant est demandé sur 70% minimum de la longueur totale de la construction sur le lot. Des décrochés sont donc possibles et pourront mettre en valeur les volumes bâtis et les entrées.
- La majorité des parcelles est concernée par une servitude liée à la ligne haute tension, interdisant toute construction dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des poteaux.
- Certaines parcelles sont également concernées par des servitudes de réseaux enterrés, qui contraignent également les constructions et plantations.
- Les espaces hors emprise constructible à l'arrière du bâti, pourront recevoir les aires de stationnement (ou quais) et des espaces plantés.

.



Principes d'organisation des lots de type F



Exemple d'implantation des bâtiments sur les secteurs 2F :





Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

V. GESTION DES LIMITES – PHASES 1 ET 2

Les lots de 1 à 18 font partie de la phase 1, les lots de 20 à 41 sont commercialisés dans la phase 2. (cf. plans de recommandations en annexe)

Limite avec le domaine public (voies)

PHASE 1 / Secteurs A et C (1A, 2A, 3A, 1C, 2C, 3C) repères et coupes a et c :

Le bâti s'implante en retrait de 5m par rapport à la voie. Ce recul reste libre de toute construction et implantation d'enseigne sur totem, sauf muret technique, Cf. entrées de parcelle.

Dans ces 5m, une bande de 3m minimum en limite foncière sera plantée. Le pied de bâtiment pouvant être minéral pour permettre au piéton de circuler et de cheminer jusqu'à l'entrée. Ceci évitant également les salissures des parties basses de façades.

Le bâti en alignement créé limite physique verticale avec la rue. Si une clôture et un portail sont nécessaires, ils seront implantés au droit du bâti, c'est-à-dire à 5m en retrait de la limite privé-public.

Cet espace ouvert sur rue a pour objectif de favoriser les échanges entre l'espace public et privé, et de réduire les effets de limite franche couramment observés. Afin de rester dans l'esprit du projet initial pour la ZAC, cet espace privatif ouvert et non clos est engazonné ou en prairie et planté d'arbustes en massifs.

PHASE 1 / Secteurs B (1B, 2B, 3B) repère et coupe b :

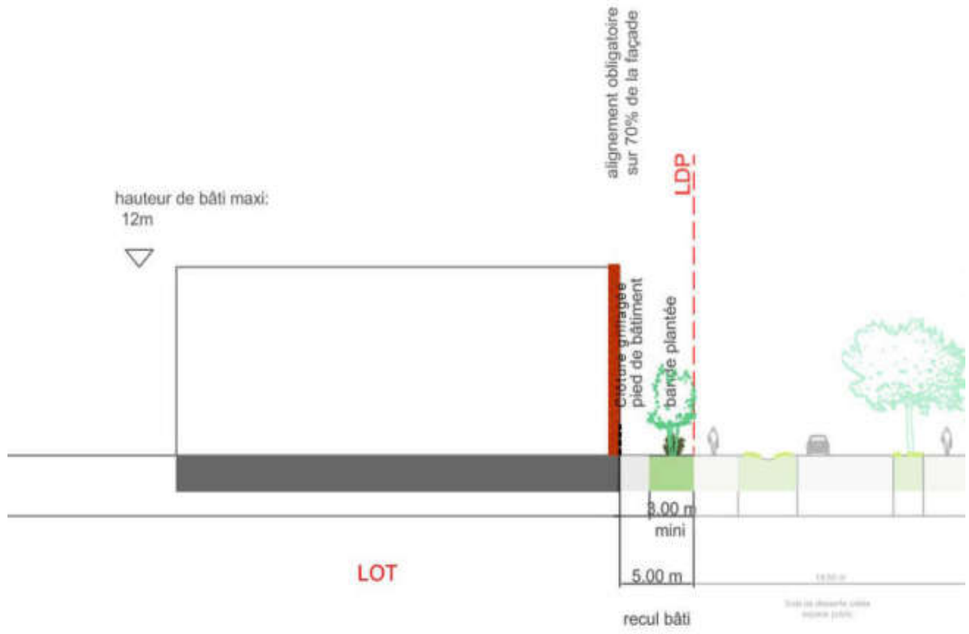
Le bâti s'implante en retrait de 20m minimum par rapport à la voie. Ce recul reste libre de toute construction. Il est réservé au stationnement VL et espaces paysagers (bassins y compris). L'implantation d'enseigne sur totem est possible hors recul planté de 3m, Les enseignes sont possibles sur la façade et le muret technique (Cf. entrées de parcelle).

Une bande de 3m minimum en limite foncière sera plantée, engazonnée ou en prairie et plantée d'arbustes en massifs. La clôture, si elle est nécessaire, s'implante en retrait de 3m par rapport à la limite foncière.

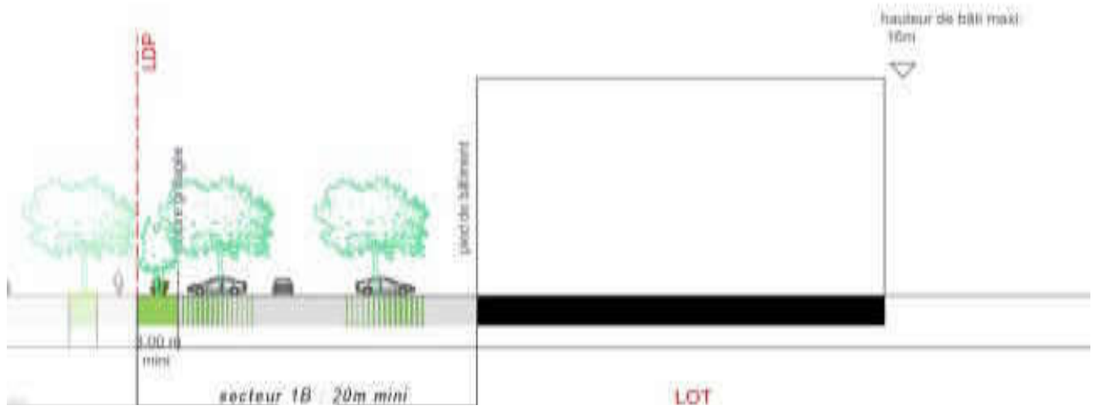
Extrait de plan de prescriptions (phase 1) / Repérage des coupes types (découpage parcellaire à titre indicatif) :



Coupe type a / limite de l'ilot 1A avec l'espace public :

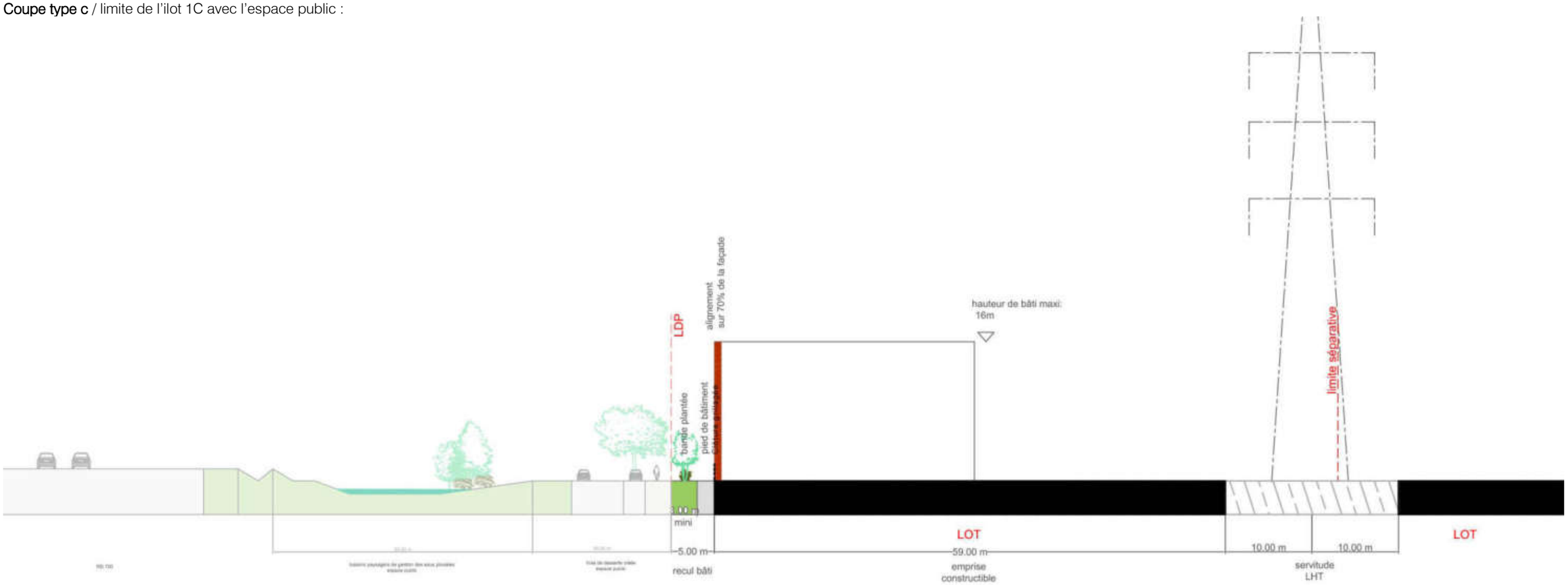


Coupe type b / limite de l'ilot 1B avec l'espace public :

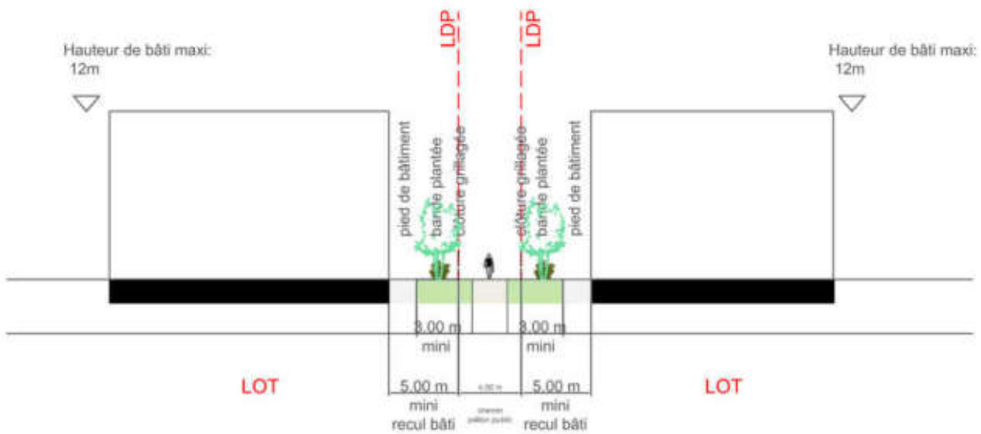


Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Coupe type c / limite de l'ilot 1C avec l'espace public :



Coupe type d / limite de l'ilot 1A avec le cheminement public :



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

PHASE 2 / Secteur D

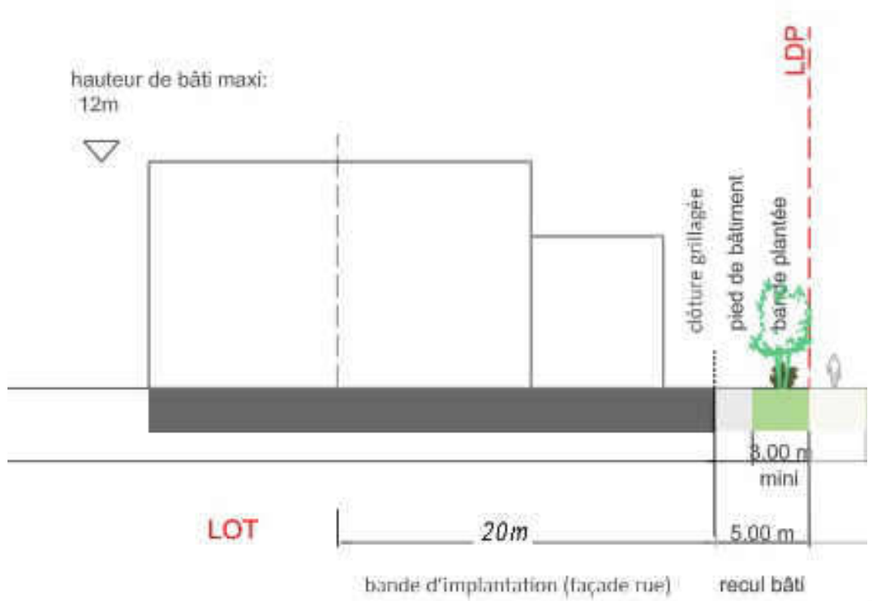
Le bâti s'implante en retrait de la voie, pour créer une façade rue dans une bande de 25m. Le recul de 5m reste libre de toute construction et implantation d'enseigne sur totem, sauf muret technique, Cf. entrées de parcelle.

Dans ces 5m, une bande de 3m minimum en limite foncière sera plantée. Le pied de bâtiment pouvant être minéral pour permettre au piéton de circuler et de cheminer jusqu'à l'entrée. Ceci évitant également les salissures des parties basses de façades.

La clôture et l'éventuel portail s'ils sont nécessaires, seront implantés en retrait de 5m de la limite avec l'espace public. Sinon c'est le bâti qui créé limite lorsque les façades sont implantées sur cette ligne en retrait de 5m.

Cet espace ouvert sur rue a pour objectif de favoriser les échanges entre l'espace public et privé, et de réduire les effets de limite franche couramment observés. Afin de rester dans l'esprit du projet initial pour la ZAC, cet espace privatif ouvert et non clos est engazonné ou en prairie et planté d'arbustes en massifs.

Exemple coupe / limite de l'ilot 2D avec l'espace public :



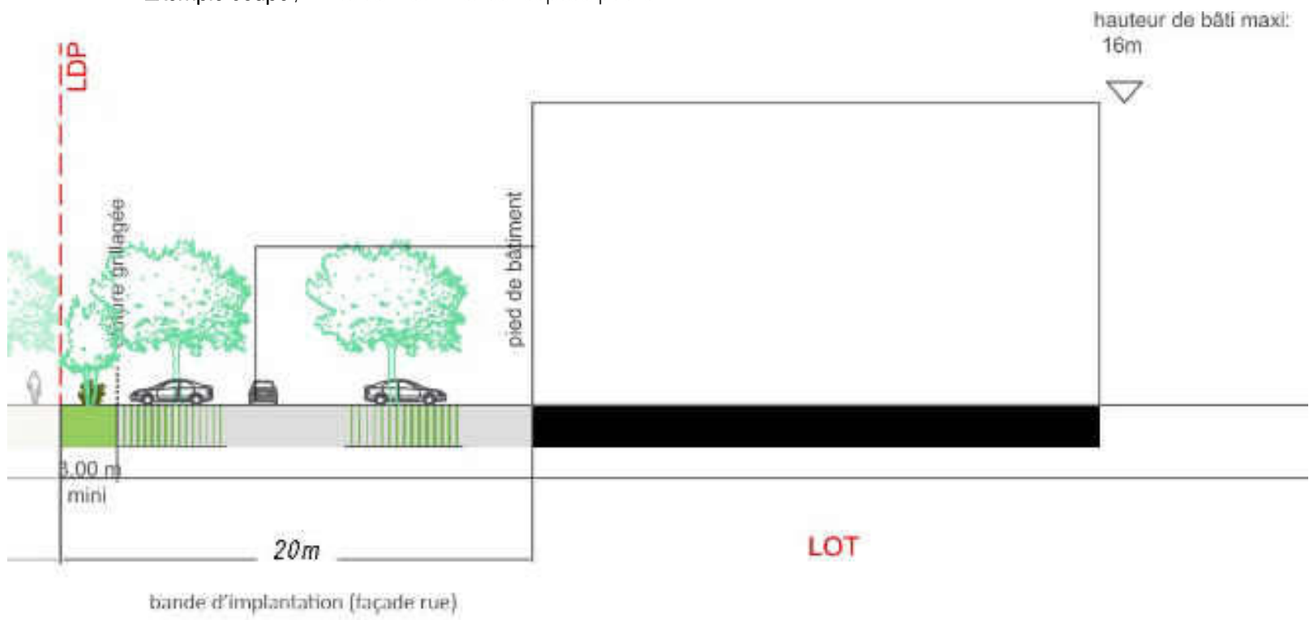
PHASE 2 / Secteur E

Le bâti s'implante dans la bande 20m après la bande plantée de 5 m le long de la voie.

Dans cette bande, lorsqu'elle n'est pas bâtie, peut être organisé le stationnement VL et des espaces paysagers (bassins y compris). L'implantation d'enseigne sur totem est possible hors recul planté de 3m, Les enseignes sont possibles sur la façade et le muret technique (Cf. entrées de parcelle).

Une bande de 3m minimum en limite foncière sera plantée, engazonnée ou en prairie et plantée d'arbustes en massifs. La clôture, si elle est nécessaire, s'implante en retrait de 3m par rapport à la limite foncière.

Exemple coupe / limite de l'ilot 2E avec l'espace public :



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

PHASE 2 / Secteurs F

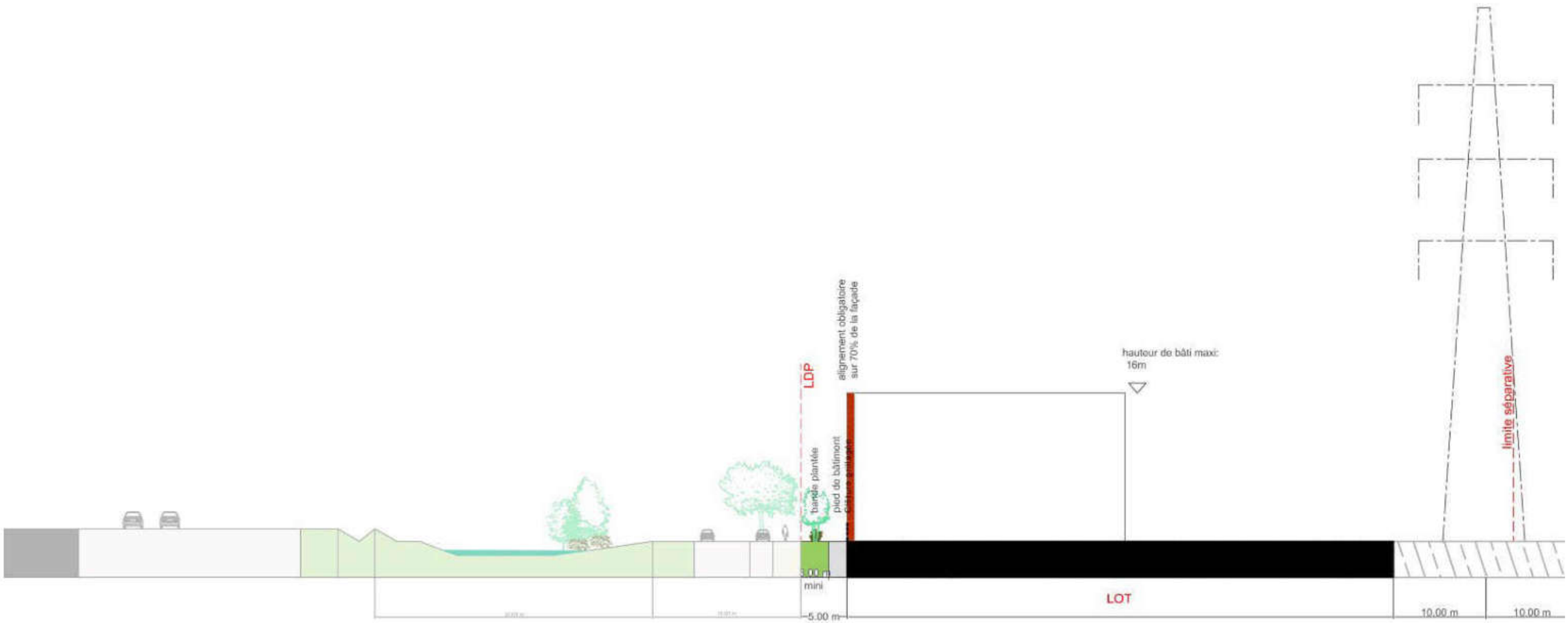
Le bâti s'implante en retrait de 5m par rapport à la voie. Ce recul reste libre de toute construction et implantation d'enseigne sur totem, sauf muret technique, Cf. entrées de parcelle.

Dans ces 5m, une bande de 3m minimum en limite foncière sera plantée. Le pied de bâtiment pouvant être minéral pour permettre au piéton de circuler et de cheminer jusqu'à l'entrée. Ceci évitant également les salissures des parties basses de façades.

Le bâti en alignement créé limite physique verticale avec la rue. Si une clôture et un portail sont nécessaires, ils seront implantés au droit du bâti, c'est-à-dire à 5m en retrait de la limite privé-public.

Cet espace ouvert sur rue a pour objectif de favoriser les échanges entre l'espace public et privé, et de réduire les effets de limite franche couramment observés. Afin de rester dans l'esprit du projet initial pour la ZAC, cet espace privatif ouvert et non clos est engazonné ou en prairie et planté d'arbustes en massifs.

Coupe type / limite de l'ilot 2F avec l'espace public :

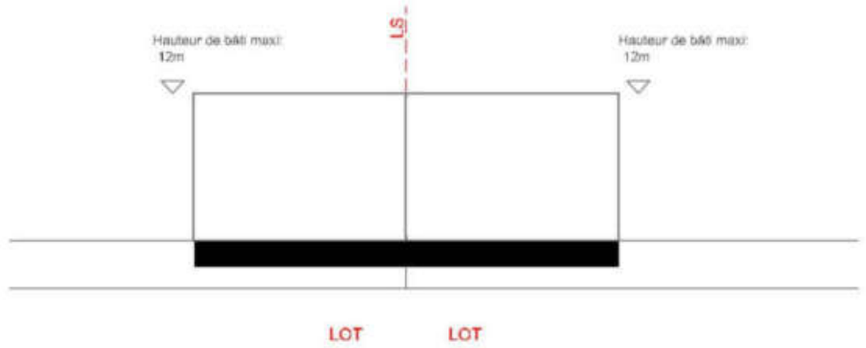


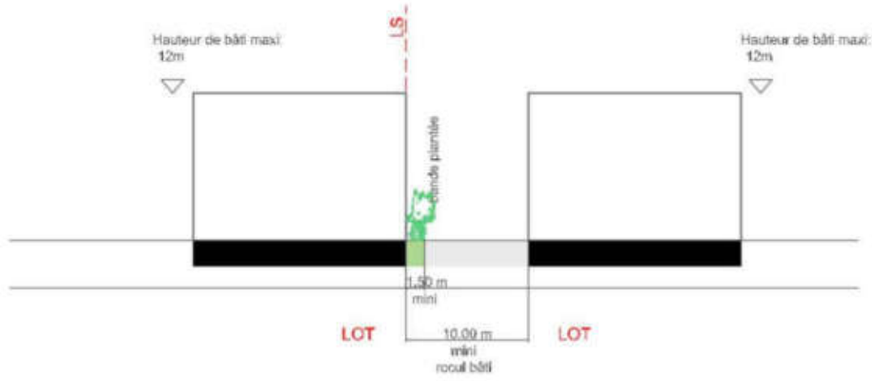
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

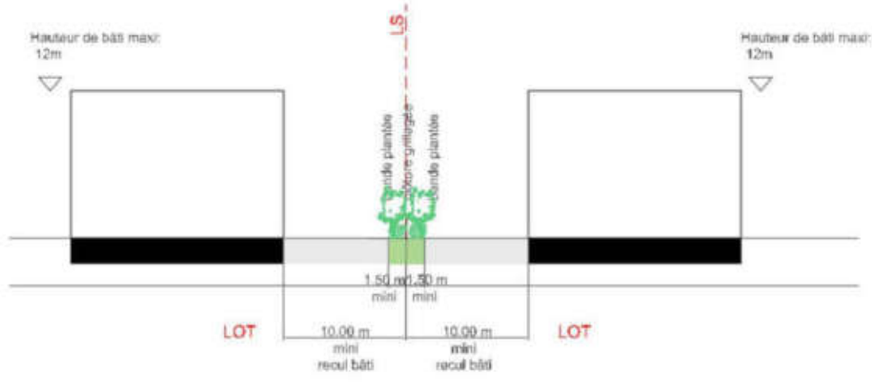
Les limites séparatives en phases 1 et 2

Les limites séparatives et de fond de parcelle sont plantés d'arbustes et arbres (à 2m mini de la limite si leur hauteur est supérieure à 2m), jouant le rôle de filtre visuel entre les lots.

Cette haie séparative est plantée par les deux lots mitoyens sur une largeur de 1.50m de part et d'autre de la clôture posée en limite. Sauf en cas d'implantation du bâti au droit de cette limite séparative.







Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Les clôtures en phases 1 et 2

Un modèle unique de clôture grillagée est demandé pour tous les lots de la ZAC : clôture rigide grillagée de 2m de haut maximum :

- de type grillage rigide à treillis soudé,
- de couleur gris terre d'ombre RAL 7022



Les clôtures sont posées sur le niveau de terrain naturel avant travaux. La gestion des dénivelés se fait par des talus plantés au-delà de la bande arbustive de 1.50 en limite séparative de parcelle. Ceci afin d'éviter les murets de soutènement.

Les entrées de parcelle

Les coffrets techniques et boite à lettre s'insèrent dans un élément construit en bordure d'espace public, d'une hauteur de 2m maximum. L'enseigne ou simple lettrage se positionne dans ce muret d'entrée.

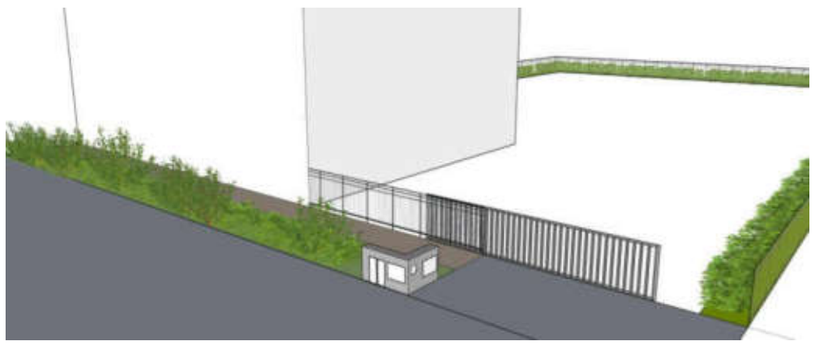
Cet élément d'angle de rue et d'entrée au lot est maçonné :

- en **béton finition brut ou lasuré**
- ou **en parpaing enduit finition lisse et peint**
- de couleur uniforme blanc ou d'une des couleurs du mobilier urbain prévu dans les espaces publics, avec l'accord de l'architecte-urbaniste et en harmonie avec les teintes du bâtiment projeté sur la parcelle. Cette teinte sera au choix parmi (RAL 2010 (orange), RAL 7022 (Gris terre d'ombre) et sera appliquée uniformément par une peinture minérale sur l'ensemble du muret.

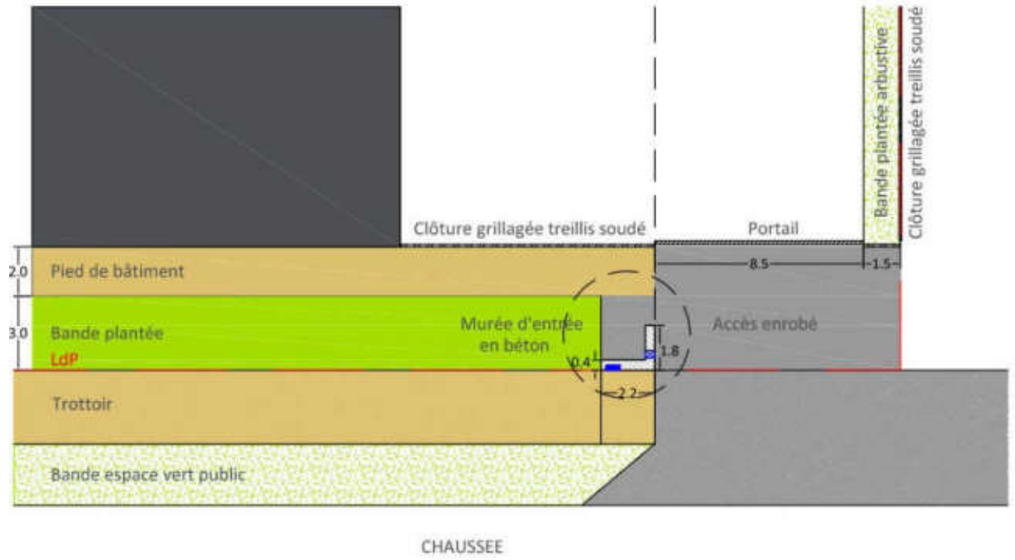
Ce muret sera réalisé de manière à éviter les salissures, couvert par une couvertine si possible dans la teinte de la partie maçonnée.

Une ou des enseignes pourront être apposé sur une ou 2 faces, par panneau fin ou lettrage collé ou incrusté. La boîte aux lettres sera si possible de la couleur du muret.

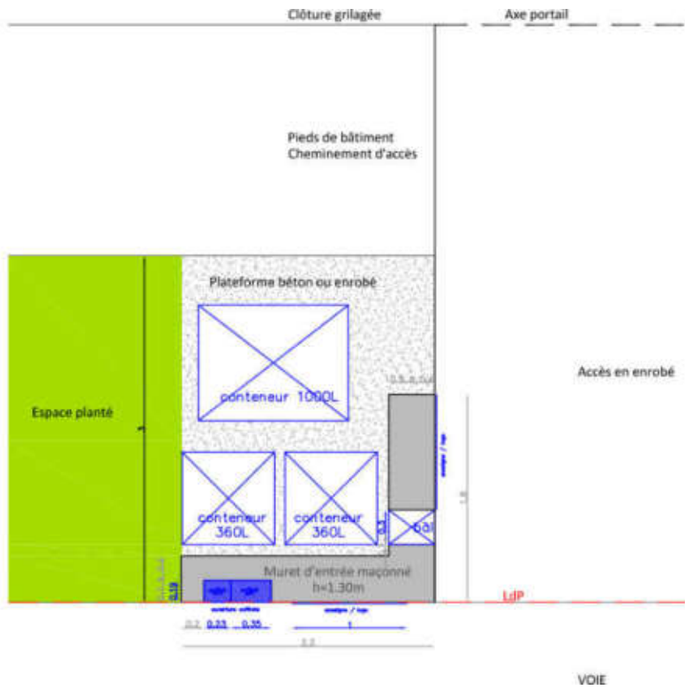
Cet élément d'entrée intègre à l'arrière une plateforme devant recevoir des conteneurs divers en attente de passage des véhicules de répurgation.



Vue en plan de l'entrée type au lot (principe à adapter en accord avec l'architecte-urbaniste de la ZAC):



Zoom en plan du muret d'entrée (principe à adapter en accord avec l'architecte-urbaniste de la ZAC):



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

VI. LES ESPACES EXTERIEURS

Les espaces verts :

Une **organisation lisible des différents espaces** est recherchée : espaces de stationnements VL, cheminements et parvis et entrées au bâtiment, voies internes et parkings. Les aires de stationnement sont traitées de telle manière que **la circulation soit apaisée**, facilitant le déplacement des piétons allant jusqu'au bâtiment.

Les autres espaces verts peuvent accueillir des bassins de rétention des eaux pluviales.

Le choix des plantations se fait dans la **palette végétale de la ZAC**, proposant des essences indigènes et adaptées au milieu. (cf. annexe)

Les arbustes plantés en haie sur les limites seront aussi choisis dans la palette végétale sans être monospécifiques.

Plutôt que des aménagements paysagers en bandes ou en alignement, on préfèrera des plantations disposées aléatoirement.

Les travaux de plantation seront réalisés lorsque les travaux lourds liés aux bâtiments et stationnement seront achevés, ceci afin de limiter le risque de dégradations.

Les dispositifs de régulation des eaux pluviales :

L'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de **la loi sur l'eau prescrit la régulation à la parcelle de 60% de la surface active** de chacune des parcelles (cette prescription est cohérente avec les dispositions du PLU en vigueur).

Chaque parcelle doit donc accueillir un **dispositif** permettant de réaliser **la régulation des eaux pluviales générées** par 60% de la surface active ; **le débit à l'exutoire sera limité à 3 l/s/ha à concurrence d'un évènement de période de retour T = 30 ans**. Ce dispositif devra également permettre d'assurer un prétraitement de la pollution chronique transportée par les eaux pluviales ; la rétention d'une pollution accidentelle devra également être assurée.

Les dispositifs de régulation et de prétraitement à ciel ouvert seront privilégiés : bassin et/ou noue. Les caractéristiques de ces bassins et/ou noues seront les suivantes :

- Le fond de chaque bassin et fossé sera rendu imperméable par la mise en œuvre d'une couche d'argile ; la mise en œuvre de bâches est proscrite.
- Les talus de chaque bassin et de chaque fossé présenteront des pentes faibles, à l'initiative de chaque propriétaire. Dans tous les cas, cette pente sera au moins égale à 3/1 (H/V) afin de permettre un entretien sans sujétion particulière.
- Le pourtour de chaque bassin pourra être clôturé. A noter que si la pente du talus est supérieure à 3/1 (H/V), la mise en œuvre d'une clôture sera facultative.





Références

Bassins de rétention – (ZAC Beausoleil - Saint-Avé (56) / Ste-Luce-sur-Loire (44))



Les aires de stationnement :

Les parkings VL doivent être plantés à raison **de 1 arbre (tige ou en cépée cf. annexe) minimum pour 4 places** de stationnement (PLU en vigueur). Ces arbres sont en fosse de 2mx2m minimum, engazonnée ou avec couvres-sols. Ils **sont en alignement perpendiculaire par rapport à la voie**. Leur taille peut être variable pour conforter l'esprit naturel. **30% des surfaces de stationnement sera traitée en surface perméable** par des dalles engazonnées ou mélange terre-pierre. Les parties circulées autant que les places peuvent être perméables.

Le marquage des places de stationnement se fera le plus discrètement possible : des clous, des pavés, des marquages d'angle peuvent dans certains cas remplacer le marquage peinture continu. Les fonds de place de stationnement seront plutôt limités par des chasse-roues type lisses en acier galvanisé.







Références

Traitement des circulations et aires de stationnement

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Les espaces de circulation :

Comme les aires de stationnement, leur traitement sera sobre, traité simplement afin de faciliter la lisibilité des circulations. Les voies sont préconisées d'une largeur minimum de 4,50 m sans être surdimensionnées afin d'éviter des vitesses excessives et les surfaces imperméabilisées inutiles.

Dans la mesure du possible, on cherchera un traitement des limites par des bordures béton arasées, souvent en utilisant une pose inversée afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales de surfaces dans les espaces verts.

Si nécessaire, les différences de niveaux seront traitées avec soin : gabions, bordure haute béton.

Les matériaux utilisés pourront être :

- l'enrobé,
- l'enrobé grenaillé avec des agrégats clairs,
- le béton gris.

D'autres matériaux pourront être utilisés à condition de s'harmoniser avec l'ensemble : résines, revêtements colorés, pavés, bois,… Par contre l'emploi de bi-couche doit être évité.

Dans la mesure du possible, une **bande de 1.50 m minimum sera dégagée de toute circulation véhicule en pied de bâtiments**. Ceci pour les mettre en valeur et éviter le stationnement des véhicules au plus près des façades.

Stockage des déchets

Les aires de stockage sont à maitriser visuellement, elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voirie) :

- En intégrant à l'intérieur du bâtiment.
- Ou en les masquant par un élément architectural.
- Ou en les masquant par une haie arbustive d'une hauteur au moins égale au ¾ de la hauteur des stocks.
- Les déchets en attente de collecte seront stockés dans un espace extérieur masqué par des haies et ou / palissade à l'identique des entrées de lot.
- Les stockages non clos de matériaux de toute nature sont interdits.
- La construction de locaux annexes est fortement déconseillée mais pourra, en cas d'impossibilité technique, être envisagée sous réserve de la production d'une note d'intégration architecturale et paysagère validée par l'aménageur et ses partenaires.

Eclairage extérieur :

Comme sur l'ensemble de la ZAC, l'éclairage des espaces extérieurs se fera par des sources LED. La gamme de luminaires SpeedStar de chez Philips répond à cette contrainte et a été choisie pour l'éclairage public du parc d'activités. Cette gamme sera à minima déclinée sur les parties extérieures côté rue.



D'autres mobiliers d'éclairage pourront être proposés, en accord avec l'urbaniste et l'aménageur. La teinte à respecter est le gris terre d'ombre RAL 7022.

Le mobilier urbain :

Les bornes et barrières sont utilisées s'il n'y a pas d'autres moyens pour séparer l'espace de circulation des autres espaces. L'ensemble du mobilier urbain sera en RAL 7022 et sera soumis à avis de l'urbaniste et de l'aménageur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

VII. L'ASPECT ARCHITECTURAL : GABARIT, VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES (COMMUN A TOUS LES LOTS)

Une certaine liberté sera donnée au traitement architectural du bâtiment ; matériaux, hauteurs, couleurs. Un effort sera demandé sur le choix d'une architecture contemporaine et répondant à ces quelques critères de qualité :

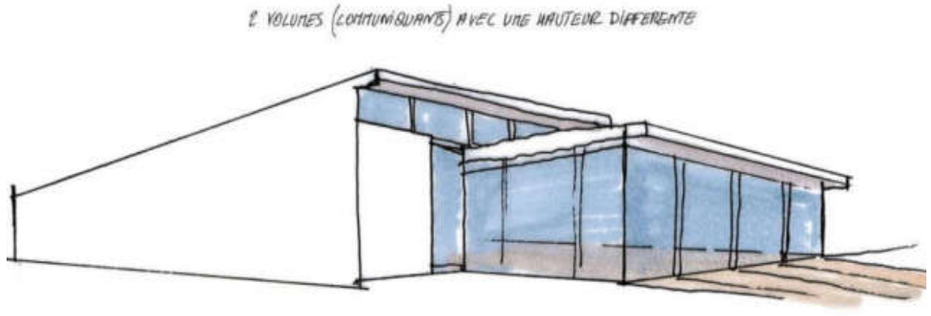
- simplicité des volumes tout en acceptant une diversité architecturale,
- ordonnancement général des bâtiments,
- qualité des matériaux,
- unité des couleurs pour une meilleure harmonie entre les bâtiments pour une mise en valeur des bandes de plantations,
- intégration de la signalétique.

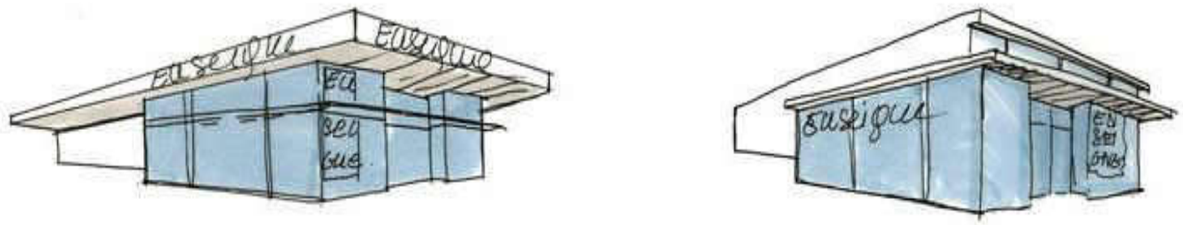
► Travailler sur les volumes et les différences de hauteurs

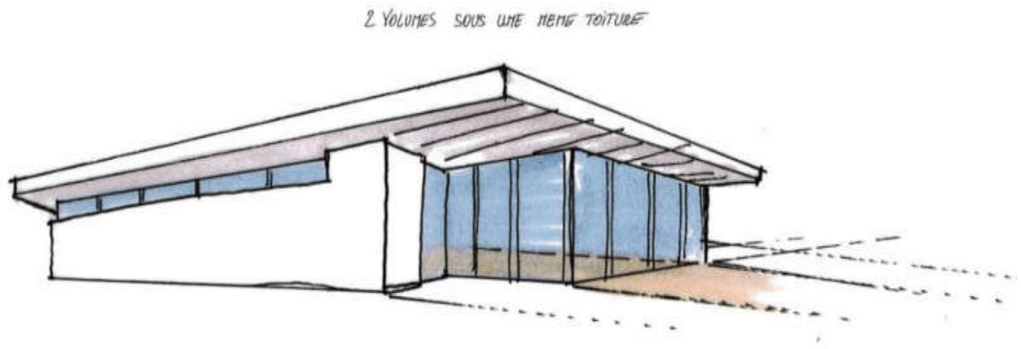
Un effort sera demandé sur le choix d'une architecture travaillée et intéressante, pour éviter l'effet d'un volume recouvert d'un bardage métallique uniforme.

Plusieurs orientations sont proposées :

- Travail sur plusieurs volumes,
- Etude des façades en vis-à-vis des espaces publics et des espaces verts,
- Imbrication du paysage et de l'architecture sur chaque parcelle, avec des transparences, patios…
- Les débords de toiture et la création d'auvent sont autorisés; ils sont intéressants pour apporter une réponse à la gestion thermique des bâtiments.







► Travailler les façades

Les façades avant, ouvertes au public seront travaillées avec des baies en façade ou vitres en mur rideau. D'autres concepts sont acceptés à condition de s'insérer avec cohérence dans la séquence bâtie considérée.

Les façades arrières, destinées aux ateliers et ou stockage doivent être simples et soignées quelle que soit l'exposition. Des ouvertures discrètes, une recherche de puits de lumière pour éclairer pleinement ces espaces comme ils le méritent, permettent de limiter les sources de lumière artificielle à l'intérieur, de jour et apportent une meilleure qualité aux façades (soit en bande ou verrière en toiture).

Les enseignes devront être intégrées à la conception des façades et pourront emprunter toute une largeur ou toute une hauteur de bâtiment, ou être intégrées dans l'épaisseur de la toiture. Elles ne doivent pas dépasser en quelques directions que ce soit le volume des bâtiments. Les enseignes pourront se situer sur le muret d'entrée. L'éclairage des enseignes devra être assuré soit en indirect, soit intégré à l'enseigne. Les sources visibles en direct sont interdites.

Tous les totems, enseignes en surélévation de la toiture et enseignes lumineuses ou clignotantes sont interdites. De même l'implantation de panneaux publicitaires sur les parcelles n'est pas autorisée. Par contre des affiches peuvent prendre place sur les façades de bâtiments à condition que le dispositif fasse partie intégrante de la conception du bâtiment. Un seul totem est autorisé par parcelle. Sa hauteur maximale est de 6m.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

►Travailler sur les redents et les saillis





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





Rupture du volume global par des renfoncements des failles ou un auvent.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

► Travailler sur les changements de matériaux et jouer sur les couleurs

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

L'utilisation de plusieurs matériaux peut également participer à l'intégration de bâtiments aux dimensions importantes.



Les matériaux véhiculant une "image industrielle" tels que :

- le béton, banché, poli, grésé, lasuré, …
- l'acier en bardage, cassette, …
- le métal déployé, …
- le verre,

sont à rechercher, accompagnés de matériaux plus nobles, comme les revêtements bois,…



Le traitement des ouvertures participe à la composition des façades.



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

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

► Maîtriser le traitement des toitures

Leur traitement devra être particulièrement soigné, en cohérence avec la volumétrie générale et ne pas laisser apparaître les éventuels ouvrages techniques, ou pour le moins les intégrer dans la composition générale par un système de surélévation de toiture par exemple.

Le choix d'une architecture de toiture moderne et de matériaux de qualité, en harmonie avec l'ensemble sera à privilégier.

Les toits terrasses accessibles ou non, dallés ou plantés sont à privilégiés.

Des toits pentés ou cintrés, présentant de faible pentes, en zinc ou bac acier de coloris sombre sont tolérés.

Dans tous les cas, un débord de toiture sera conseillé pour souligner le volume général et assurer des protections vis-à-vis du soleil, de la pluie...

Dans le cas d'insertion de panneaux solaires, leur implantation devra être étudiée en détail.



A. EPANNELAGE

La hauteur des constructions est limitée à 16m, comme le PLU en vigueur le prescrit.

B. TRANSFORMATEURS, LOCAUX TECHNIQUES ET LOCAUX POUBELLES

Les locaux techniques, les postes de distribution privés, les locaux poubelles et locaux vélos (ou stationnements couverts) sont à intégrer aux constructions principales. En cas d'impossibilité technique, il pourra être envisagé, sous réserve de la production d'une note d'intégration architecturale et paysagère validée par l'aménageur et ses partenaires, de les positionner sur les aires libres à l'arrière des bâtiments par rapport aux voies.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

VIII. ANNEXE : PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE

ARBRES DE HAUTES TIGES DE MOYEN ET GRAND DEVELOPPEMENT


Salix alba


Quercus petraea


Alnus glutinosa


Acer platanoides


Prunus avium


Acer campestre


Sobus torminalis


Sobus aucuparia

EXEMPLE D' ARBRES EN CEPEES en isolé


Acer campestre


Acer platanoides


Carpinus betulus

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

ARBUSTES POUR HAIES (PERSISTANTS, MARCESCENTS ET CADUCS)


carpinus betulus


ilex aquifolium


rhamnus frangula


Cornus mas


cornus officinalis


Prunus spinosa


colutea arborescens


rosa canina


salix rosmarinifolia

GRIMPANTES


Clematis montana


Lonicera caprifolium

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

PLANTES DE BASSIN



Joncus effusus



Joncus ensifolius



Molinia caerulea



Phragmites australis



Carex pendula



Iris laevigata

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

IX. ANNEXE : PALETTE DES MATERIAUX DE SOL RECOMMANDEE



Béton balayé



Béton enrobé



Dalle evergreen



Pavé engazonné



Paillage schiste



Stabilisé



Terre pierre



Chasse roue



Noue

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Annexe : palette des matériaux de sol recommandés



Enrobé noir



Enrobé clair



Enrobé grenaillé



Pavé roxem

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

ZAC des Châtelets II

COMMUNES DE PLOUFRAGAN - TREGUEUX

REGLEMENT

Zone d'Aménagement Concerté à usage industriel des CHATELETS II

Juin 1 974 S.E.M.A.E.B. N. NARTY - Architecte-Urbaniste

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la zone d'aménagement concerté à usage industriel des CHATELETS II (extension) créée sur les communes de PLOUFRAGAN et TREGUEUX par arrêté préfectoral en date du 8 avril 1974, en application des articles L. 123-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - OBJET

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 110-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Les terrains concernés par de telles dispositions font l'objet d'un rappel à l'article 4.
Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire.

ARTICLE 3 - AFFECTATION & SUBDIVISION DE LA ZONE

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est ainsi affecté suivant les besoins de l'aménagement concerté, conformément aux dispositions des documents graphiques annexes :

- les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure auxquels sont applicables les dispositions du titre III ; il s'agit de :
    - voies de desserte
    - voies de chemins de fer
    - espaces verts
    - château d'eau
    - transformateur
- les parties constructibles de la zone d'aménagement concerté, selon leur affectation à un mode d'occupation du sol, concernant les secteurs ZA, ZB, ZC.

ARTICLE 4 - SERVITUDES

Les servitudes imposées aux terrains font l'objet d'un document graphique particulier :

- servitude non altius tollendi
- servitudes de passage de réseaux

Pollution des eaux : selon que la charge de pollution du réseau sanitaire sera considérée comme :
- faible
- importante
- ou prépondérante par rapport au réseau d'accueil.

Différentes prescriptions seront imposées conformément à l'instruction ministérielle du 6 juin 1953 (J.O. du 20 juin 1953).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS RETENUS POUR L'EQUIPEMENT PUBLIC

ARTICLE 5 - AFFECTATION

Pour les besoins des équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone sont définies :
- des emprises dont les caractères géométriques et les tracés de principe sont définis par le document graphique sous les n°Z1 - Z2. Les marges de recul sont vendus bien qu'inconstructibles,
- des superficies réservées dont les implantations sont définies sous les n° Z3 - Z4 et Z5, Z6

ARTICLE 6 - MODES D'OCCUPATION DU SOL

1) Nature d'occupation du sol

Z1 - voie et stationnement publics
Z2 - voie ferrée
Z3 - zones boisées à aménager
Z4 - réserve pour implantation d'un château d'eau
Z5 - réserve pour implantation d'un transformateur
Z6 - réserve pour implantation éventuelle d'un "centre de vie"

2) Conditions d'occupation du sol

Les conditions de réalisation des équipements seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS ZA, ZB et ZC

ARTICLE 7 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Les secteurs ZA et ZB sont affectés à la construction de bâtiments à usage industriel et aux services et activités annexes qui sont liés, compte-tenu des autorisations et réglementations en vigueur.

Le secteur ZB n'est pas raccordable à la voie ferrée.

Le secteur ZC est destiné à des constructions à usage artisanal.
Toute implantation industrielle ou artisanale, à quelque classe qu'elle appartienne, est autorisée.
Dans ces secteurs, sont autorisés :
- les entrepôts et magasins d'exposition ou de vente liés à une activité industrielle ou artisanale
- les bureaux ou sièges sociaux
- les équipements sportifs et ludiques utiles ou nécessaires aux activités
- les logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise, ainsi que les foyers et logements de passage dans les parcelles de plus de 5 000 m²
- les cantines ou restaurants d'entreprise, etc...
- et tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou artisanale, ou nécessaires à leur bon fonctionnement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Sont Interdits :
- les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle ou artisanale et toute habitation dans les parcelles de moins de 5 000 m²
- l'ouverture de carrière d'exploitation
- les campings et caravanings

ARTICLE 8 - POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs ZA, ZB, ZC, l'emprise maximale au sol des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à 50% de la surface totale de la parcelle concernée, sans que le volume total construit n'excède 6 m³/m² de parcelle et que la surface totale des planchers construits n'excède 0,7 m³/m² de parcelle.
Toutefois, le coefficient d'emprise au sol pourra être porté à 7 % dans le cas où la nature de l'industrie le nécessiterait, et sur présentation des plans satisfaisants de l'aménagement du terrain.

Ne sont pas pris en compte dans l'application des rapports ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :
- les aires de stockage de matériel ou de produits
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc...

ARTICLE 9 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

1) Accès

Chaque parcelle ou groupe de parcelles devra être desservi dans des conditions ne compromettant pas la circulation générale de la zone, en particulier aux carrefours existants ou à créer.

2) Marges de reculement en bordure des voies

D'une façon générale, les bâtiments ou installations industrielles ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise des voies, sauf pour les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur) ou suivant les marges inscrites au document graphique.

Les accès des bâtiments réservés aux véhicules seront situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies.

Les constructions de caractère technique présentant soit un danger pour le voisinage, soit un volume ou un aspect non assimilable à un atelier courant ou à des bâtiments de bureaux ou à des logements de fonction seront implantées en fonction des réglementations en vigueur, notamment celles concernant la sécurité.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale d de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire sera égale au moins à la moitié de la hauteur de ce bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

$$d \geq \frac{h}{2} \qquad \text{avec minimum de 5 mètres}$$

Toutefois, si des constructeurs présentant un plan masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront alors être jointifs. Dans ce cas, toutes dispositions concernant la sécurité incendie devront être prises conformément aux législations en vigueur.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

4) Aspect des constructions

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propriété de la Z.A.C. n'en soient pas altérés.
L'emploi de la tôle ondulée pour les couvertures est interdit.
Les constructions visibles des voies devront présenter une architecture soignée.

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.

5) Clôtures - Publicité

Les propriétés seront encloses au minimum en bordure de voie publique ou de desserte construites.

Les clôtures, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1,80 mètres, pourront comporter une partie pleine inférieure à 25% de la hauteur maximale.
Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

La publicité et l'affichage seront conformes aux arrêtés municipaux en vigueur. Ils devront se rapporter exclusivement à l'établissement exploité sur la parcelle.

6) Stationnement et évolution des véhicules

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et déchargement étant interdits sur les voies publiques, les aires de stationnement et dévolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation. Le respect de ces règles sera vérifié lors d'instruction du permis de construire.

7) Espaces verts

Les surfaces non bâties et non aménagés en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées ou réservées à des espaces ludiques, à concurrence minimale de 15% de la surface parcellaire, cette règle étant prépondérante pour le calcul des coefficients d'emprise prévue à l'article 8 ci-dessus.

8) Raccordement aux réseaux

Le propriétaire de la parcelle aura obligation de se raccorder aux réseaux de desserte publics ou concédés.
Il subira également toutes servitudes de passage de ces réseaux telles qu'elles sont indiquées au document graphique joint.

Les locaux sanitaires et ceux affectés à l'alimentation du personnel seront obligatoirement alimentés en eau potable dans des conditions conformes aux règlements d'oxygène en vigueur.

Les eaux industrielles rejetées doivent répondre au minimum aux spécifications de la circulaire ministérielle du 6 juin 1953 et à la circulaire du Ministère de l'Industrie du 24 mai 1963 (J.O. du 24 septembre 1953) étendait à tous les établissements industriels et commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions de qualité applicables aux établissements industriels classés.

9) Surface et forme des parcelles

Pour être constructible, tout terrain devra avoir au moins 1 000 m² de surface.

Juin 1974 S.E.M.A.E.B. N. NARTY - Architecte-Urbaniste

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

COMMUNE DE PLOUFRAGAN

SYNDICAT MIXTE

DE REALISATION DU ZOOPOLE

DE SAINT BRIEUC PLOUFRAGAN

Z.A.C. DU ZOOPOLE

DOSSIER DE REALISATION

Modificatif novembre 1995

REGLEMENT

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE 3
Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 3

Article 3 - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS 4
Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES 4

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES 5

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR SC 5

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS SA ET SB 5

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 5

Article 5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES 5
Article 6 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES 6

Section II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS 7

Article 7 - ACCES ET VOIRIE
Article 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
Article 9 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Article 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 8
Article 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Article 13 - EMPRISE AU SOL

Article 15 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
Article 16 - STATIONNEMENT DES VEHICULES
Article 17 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 10

Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL *10*
Article 18 - SURFACE HORS OEUVRE NETTE 10
Article 19 - DEPASSEMENT DU C.O.S. 10

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des parcelles du territoire de la commune de PLOUFRAGAN comprises dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du ZOOPOLE, créée par délibération du 9 juillet 1991 en application de l'article R. 311 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du plan d'occupation des sols de PLOUFRAGAN actuellement en vigueur et aux « règles générales d'utilisation du sol » Art. R.111-1 à 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111-3.2, R.111-14, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables.

Le présent règlement est complété par le Plan d'Aménagement de Zone et le Plan des servitudes.

Article R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromette la conservation ou la mise en valeur d'une site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-14

L'autorité compétente exige en tant que de besoin :

a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L.332-15 ;

b) les participations visées aux articles L.332-61 (2°) et L.332-9 ;

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserves de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, t notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

Article 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 conservations des perspectives monumentales.

Article 3 - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone d'aménagement concerté du ZOOPOLE est divisée en 3 secteurs : SA en partie sud, SB et SC en partie nord.

Les secteurs SA et SB sont destinés à recevoir des activités industrielles, commerciales et tertiaires liées aux champs d'intervention du Zoopôle.

Le secteur SC est destiné à l'implantation de la déviation de la RD 45A.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1 - Conformément à l'article L.113-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme « les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

2 - Des adaptations mineures pourront être accordées pour les édifices et installations techniques des services publics dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avéreraient inadaptées.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chapitre I - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR SC

Le secteur SC est affecté à l'implantation de la déviation de la RD 45 A entre les RD 790 et 45.

Aucune construction en dehors des ouvrages et équipements liés à cette déviation et aux liaisons avec les espaces riverains n'est autorisée.

Chapitre II - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS SA ET SB

Section I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - Rappels

- les travaux exemptés du permis de construire et l'édification des clôtures sont soumis à déclaration
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

2 - Sont admis

- les constructions destinées à abriter des établissements industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux, laboratoires ;
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les ouvrages réalisés par une collectivités, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, réseaux divers, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

3 - sont admis sous conditions

- les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.
- les établissements soumis à la législation sur les installations classées sous réserve de l'avis favorable du conseil départemental d'hygiène.
- le dépôt de matériel à l'extérieur, sous réserve de disposition assurant son intégration dans l'environnement construit ou paysager.
- les constructions agricoles liées à un établissement de recherche.

Article 6 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 5 et notamment :

- les constructions à usage d'habitations à l'exceptions des logements nécessaires aux fonctionnement des établissements dans les conditions définies à l'article 5.3
- les constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l'article 5.3
- les terrains de camping et de caravaning
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements ou exhaussements définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Section II - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Article 7 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes avec 6 mètres d'emprise minimum.

Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Sont interdits les accès directs sur la RD 790 et sur la déviation de la RD 45 A.

Article 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales, d'électricité. Les réseaux seront exécutés en souterrain, à l'exception éventuelle de certaines parties du réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Les eaux résiduaires de toute nature nécessitant une épuration ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et devront subir le cas échéant un prétraitement approprié avant rejet dans les réseaux d'assainissement.

Article 9 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées conformément aux indications du document graphique du P.A.Z. Elles respecteront en particulier les servitudes d'implantation et marges de recul portées au plan des servitudes.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum par rapport à l'alignement des voies de :

- 10 m le long de la RD 790 et de la déviation de la RD 45 A
- 5 m le long des autres voies

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Article 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 13 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET.

Article 14 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit (ouvrages techniques cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m dans les secteurs

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

Article 15 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
du type de clôtures

et devra être particulièrement étudié pour les ouvrages dont la hauteur maximale n'est pas réglementée au titre de l'article 14.

Clôtures : pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton préfabriquées y compris à claire-voie est interdite.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20250626-DB_ZB146_2025-DE

Article 16 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et aires de manoeuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Article 17 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige. En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

En bordure des RD 790 et 45 A, une bande de 5 m minimum par rapport à l'alignement devra être engazonnée avec possibilité d'arbustes d'une hauteur inférieure à 2 m ou d'arbres isolés.

Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 18 - SURFACE HORS OEUVRE NETTE

La S.H.O.N. globale de la Z.A.C. est fixée à 56.000 m².

La surface hors oeuvre nette autorisée sur chaque parcelle ne pourra excéder celle fixée par un coefficient d'occupation des sols de 1.

Article 19 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.