

DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

VILLE DE CHERBOURG EN COTENTIN

«Rue de la Croix Morel »

PARC D'ACTIVITE COLLIGNON SUD

REGLEMENT PA 10A



SIÈGE SOCIAL : CITIS – LES MANAGERS

15 AV DE CAMBRIDGE – BP 60269

14209 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR CEDEX

Tél. : 02 31 06 66 65

contact@mosaic-amenagement.fr

www.mosaic-amenagement.fr



MAÎTRE D'OUVRAGE	PARTENAIRES	
SHEMA Les Rives de l'Orne, 15 avenue Pierre Mendès France BP53060 – 14018 CAEN cedex 2 Tél : 02 22 51 12 12		

DOSSIER	DATE	ÉCHELLE	PIÈCES
HE /9192	11/07/2022		PA 10A

SARL de Géomètre-Expert inscrite au tableau de l'Ordre des GÉOMÈTRES-EXPERTS N°2020B200005
SIRET 881 605 299 00018 – RCS CAEN APE 7112 A

\\ Introduction

Le lotissement d'activité de 5 lots sur le territoire de la ville de Cherbourg en Cotentin, est réalisé par la SAEM SHEMA, dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée par Ports de Normandie.

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'activité comportant 5 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 5, destinés à la réalisation d'équipements d'activités économiques.

L'aménageur réalisera le lotissement en une tranche.

Afin d'encadrer l'intervention des différents opérateurs et constructeurs et d'assurer une compatibilité des projets entre eux, le présent règlement s'adresse aux acquéreurs et constructeurs des terrains à bâtir.

Il précise les orientations, définit des recommandations incitatives et impose des prescriptions pour une harmonisation des constructions projetées et un aménagement de qualité, architecturale, paysagère et environnementale.

Ce document est complété par un Plan valant règlement graphique PA10b qui apporte des précisions sur chacun des lots.

\\ Rôle du document

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent, des règles graphiques et écrites ont été établies en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il s'agit de donner des orientations de travail, prescriptions et recommandations, aux acquéreurs et leurs architectes.

Chaque projet devra se construire en concertation avec :

- le maître d'ouvrage (futur acquéreur de la parcelle) et son architecte,
- la SHEMA, aménageur de la Zone d'Activité,
- l'architecte, le BET VRD et le paysagiste conseils de la Zone d'Activité.

Ces derniers ont un rôle d'information, de conseil et de vérification.

Ils veillent à la bonne application des objectifs qualitatifs et environnementaux en assurant un conseil « sur mesure » aux acquéreurs.

Ils vérifient la bonne adéquation des projets avec les attentes exprimées dans le présent Règlement. La conformité réglementaire du dossier de Permis de Construire reste de la responsabilité du pétitionnaire.

\\ Suivi des projets

L'acquéreur et son constructeur fourniront par mail les éléments écrits et graphiques permettant d'apprécier l'avancement du projet en 2 étapes :

- 1°) niveau avant-projet
 - Éléments à fournir à la SHEMA : plan masse, façades et coupes de principe avec première approche de l'implantation altimétrique
 - La SHEMA assure la transmission à l'architecte conseil de la Zone d'Activité pour avis concernant les grandes lignes du projet : implantation, volumétrie, aménagement des espaces extérieurs...
- 2°) niveau demande de PC
 - Éléments à fournir à la SHEMA : dossier de permis de construire complet

- La SHEMA assure la transmission à l'architecte conseil de la Zone d'Activité pour avis écrit qui sera joint au dossier d'instruction :
 - validation des plans, coupes, façades, nature et caractéristiques des matériaux,...
 - validation des aménagements extérieurs dont plantations, cotes altimétriques, coupes sur la pente éventuelle, clôtures,...

En cas de demande de PC Modificatif, l'acquéreur informe la SHEMA de toute évolution du projet postérieur à l'obtention du permis de construire.

L'acquéreur dépose, si nécessaire, le permis de construire modificatif qui fera l'objet d'un nouvel avis de l'équipe conseil de la Zone d'Activité dans les mêmes conditions que la demande initiale.

\\ Présentation générale de la zone d'activité

Le projet de PARC D'ACTIVITE COLLIGNON SUD est situé à l'extrémité Est de l'agglomération cherbourgeoise, en limite d'urbanisation. Sa situation est privilégiée de par sa proximité avec le littoral et les activités portuaires, et avec le Boulevard de l'Est - N 13 qui borde le terrain.

Le site est aujourd'hui composé d'anciens terrains de maraichage. L'activité ayant été abandonnée, le site est désormais en friche. Les parcelles se devinent encore par la présence de haies ou de murets de pierre.

L'emprise du projet présente une topographie marquée au Sud qui offre des vues sur la rade de Cherbourg. Les vues sur la mer disparaissent vers le Nord du terrain où la pente s'amenuise et le niveau est plus bas. C'est dans cette partie basse que se trouve une zone humide dégradée.

Les limites du terrain sont définies par des éléments structurants :

- Au Nord, une piste cyclable qui relie la plage de Collignon à Cherbourg, des activités et industries liées à la mer
- A l'Ouest un quartier d'habitat pavillonnaire
- Au Sud, la rue de la Croix Morel reliant le quartier d'habitat au rond-point d'accès à la RN 13, et un quartier d'habitat pavillonnaire récent en surplomb sur la rue.
- A l'Est, un chemin de service, une voie de sortie de la RN 13 plantée d'un boisement sur ses abords, la RN 13

L'aménagement de la Zone d'Activité de Collignon prévoit la création de 5 lots à bâtir destinés aux activités tertiaires et industrielles. La disposition des lots tient compte de la topographie de façon à réduire au maximum les mouvements de terre. La hauteur des constructions sera limitée afin de permettre aux habitants du quartier pavillonnaires au Sud de conserver des vues vers la mer.

La vue sur mer est une caractéristique prépondérante du site que le projet a voulu préserver. La présence de la Rade s'affirmera depuis le rond-point, au fur et à mesure de l'entrée dans la Zone d'Activités, au travers d'un large cône de vue offert grâce aux zones de constructibilité réduites et à la maîtrise des plantations.

Les lots seront desservis par une voie d'accès structurante qui se retournera au Sud autour d'un espace paysager permettant la rétention des eaux pluviales. Le projet prévoit la création d'un giratoire sur la rue de la Croix Morel pour assurer la gestion des flux d'entrée et sortie dans la zone d'activité. La voie de desserte fait partie d'un ensemble formant un cône de vue paysager ouvert vers la mer, constitué d'un espace de 100m de large non constructible. Il s'ouvre au Sud sur des bassins de régulation des eaux pluviales paysager puis sur la zone humide.

Le long de la Zone d'Activité, la rue de la Croix Morel sera réaménagée en intégrant des talus plantés agrémentés de murets en pierre, de plantation d'arbres, et d'une piste cyclable qui sera longée d'une bande plantée fleurie.

Au Nord, la zone d'intérêt écologique identifiée sera sanctuarisée et recevra une gestion particulière pour valoriser les bénéfices écologiques qu'elle constitue.

La frange Ouest en limite avec le quartier d'habitat pavillonnaire, sera constituée d'un couloir arboré dédié à la promenade. Le cheminement créé permettra de rejoindre la piste cyclable au Nord. Cet espace forme une zone tampon de transition entre les logements et les activités.

La zone d'activité sera maillée d'un réseau de chemins cyclo-pédestres assurant les continuités et liaisons de modes de déplacements doux.

Le projet tient compte de l'intégration de la zone d'activité dans son environnement. Il recevra un traitement paysager constitué de haies et d'arbres installés parallèlement à la pente du terrain afin d'avoir un impact visuel moindre depuis les vues lointaines sur le terrain. Des haies arbustives d'essences adaptées seront mise en place sur les abords des lots.

Dans une démarche environnementale, une trame verte est intégrée à la composition paysagère du projet. Elle permettra des continuités écologiques entre le coteau et la zone humide. Cette trame se dessine du Nord au Sud aux abords de la RN13 et de l'Est à l'Ouest à travers les lots. Cet espace planté d'essences adaptées à ce type de milieu recevra une gestion particulière favorisant le développement de la biodiversité.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Champ d'application

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'activité comportant 5 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 5, destinés à la réalisation d'équipements d'activités économiques.

Le présent règlement s'applique aux 8 lots.

L'application des règles du PLU se fera au regard de chaque lot. Il n'est pas fait application des dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions, formes, superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition et de servitudes ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U. applicables au jour du permis d'aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

N.B. : la position des limites et la superficie des lots ne seront définitives qu'après bornage sur le site par le géomètre expert.

Le terrain est situé en zone 1AUx du Plan Local d'Urbanisme de Cherbourg en Cotentin.

L'ensemble du terrain comprend les parcelles suivantes :

Parcelle	Surface (m ²)	Parcelle	Surface (m ²)	Parcelle	Surface (m ²)	Parcelle	Surface (m ²)
AC 0001	8 968,00	AC 0162	2 256,00	AC 0351	158,00	AC 0415	4 478,00
AC 0002	13 725,00	AC 0163	334,00	AC 0353	2,00	AC 0499	6 648,00
AC 0003	5 292,00	AC 0164	4 098,00	AC 0355	4 155,00	AW 0022	1 720,00
AC 0004	7 877,00	AC 0165	1 930,00	AC 0358	4 573,00	AW 0023	3 707,00
AC 0005	3 342,00	AC 0166	184,00	AC 0360	3 962,00	AW 0024	4 568,00
AC 0006	391,00	AC 0167	23,00	AC 0362	1 100,00	AW 0025	10 035,00
AC 0007	1 603,00	AC 0168	1 665,00	AC 0365	157,00	AW 0026	2 099,00
AC 0010	6 005,00	AC 0170	198,00	AC 0372	4 889,00	AW 0027	1 440,00
AC 0110	5 982,00	AC 0171	4 404,00	AC 0374	2 811,00	AW 0028	2 641,00
AC 0153	6 254,00	AC 0172	573,00	AC 0377	12,00	AW 0263	54,00
AC 0154	300,00	AC 0173	13,00	AC 0407	2 584,00	AW 0274	2 481,00
AC 0157	221,00	AC 0177	159,00	AC 0409	4 832,00	AW 0556	6 591,00
AC 0158	3 571,00	AC 0178	576,00	AC 0410	65,00	AW 0558	2 494,00
AC 0159	3 947,00	AC 0345	3 968,00	AC 0411	3 085,00		
AC 0160	287,00	AC 0348	367,00	AC 0413	473,00	TOTAL	170 327,00

NB : Les surfaces indiquées sont totales et cadastrales.

La surface totale du terrain sur laquelle porte l'opération est de 170 327 m².

Article 2. Objet du règlement

Le règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Il rappelle et complète les documents d'Urbanisme de la commune : les dispositions de ces règlements d'urbanisme en vigueur restent applicables si le présent règlement n'apporte aucune précision complémentaire.

Ce règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs destinés à recevoir des constructions.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Article 3. Affectation et subdivision du lotissement

Ce lotissement comporte 5 lots numérotés, de surfaces approximatives suivantes :

lot n°	1	d'une superficie de	4 134 m ²
lot n°	2	d'une superficie de	17 033 m ²
lot n°	3	d'une superficie de	23 938 m ²
lot n°	4	d'une superficie de	48 214 m ²
lot n°	5	d'une superficie de	7 827 m ²

Surface cessible globale : 101 146 m²

Le découpage parcellaire n'est pas définitif au stade du Permis d'Aménager. Chaque lot pourra être subdivisé portant à 20 le nombre maximum de lots créés.

Le Permis d'Aménager prévoit à terme la création de 20 lots maximum.

Le Permis d'Aménager fixe les espaces privatifs divisibles et les espaces communs comme figurés au plan de composition et de servitude PA4.

Les surfaces seront rendues définitives après bornage des lots.

Article 4. Regroupement des lots

Pour l'ensemble des lots, deux ou plusieurs lots voisins pourront être regroupés pour la réalisation d'un seul et même projet sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens du bâti, telles qu'elles apparaissent sur le plan valant règlement graphique, sans formalités et sans avoir à recueillir l'avis des autres propriétaires.

Article 5. Association syndicale

Une association syndicale libre est prévue afin de gérer les espaces communs du lotissement.

Dans le cas où une convention de rétrocession de ces espaces dans le domaine communal ou intercommunal serait signée avec la commune ou la communauté d'agglomération, cette association deviendrait sans objet, et ne serait pas créée.

Article 6. Vestiges archéologiques

L'aménageur fournit au préalable un état de l'existant établi suite au diagnostic archéologique qu'il a fait exécuter et un certificat libératoire attestant de l'exécution des dites fouilles et des levées des contraintes archéologiques.

Ce certificat libératoire vaut tant pour le lotisseur que pour le constructeur. Ce dernier sera de ce fait exonéré de la redevance archéologique.

Article 7. Liste des plans

- PA01 Plan de situation
- PA03 Plan topographique
- PA04 Plan de composition et servitudes
- PA08b Plan Voirie-Assainissement-Espaces verts
- PA08c Plan Réseaux Souples
- PA08d Profils en Travers
- PA09 Plan d'intention
- PA10b Plan valant règlement graphique

Disposition particulières

Art. 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Selon art. AU 1 du PLU.

Sauf pour les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone. Celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale ou accolée au volume de la construction principale.

Art. 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Selon art. AU 2 du PLU.

Sauf pour les habitations destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone. Celles-ci sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction principale ou accolée au volume de la construction principale.

Plan de Prévention des Risques Naturels de Cherbourg :

Le PPRN de la Région de Cherbourg a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2019. Il régit l'urbanisme au regard des risques naturels suivants : les risques liés aux phénomènes littoraux (submersion marine, chocs mécaniques, érosion du trait de côte), les inondations par débordement de cours d'eau (La Divette, Le Trottebec, et leurs affluents, ainsi que différents cours d'eau côtiers du territoire d'étude), les chutes de blocs.

D'après le Plan de Prévention des Risques Naturels de la région de Cherbourg (Préfecture de la Manche- août 2019), la partie Nord du projet est concernée par un risque de submersion marine : présence de zones rouges (RI), de zones bleues foncées (BI) et de zones bleues clair (Bi).

La zone constructible est concernée par le zonage BI et Bi. Les acquéreurs du ou des lots concernés par ce zonage devront respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels de la région de Cherbourg et notamment les prescriptions et recommandations.

Art. 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Selon art. AU 3 du PLU.

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues dans le titre II « règles et définitions communes aux zones » du PLU complétées par les règles suivantes :

Les accès aux voies publiques sont précisés et décrits dans toute demande de permis de construire. Ils sont aménagés de façon à ne créer aucune gêne pour la circulation et sont préférentiellement positionnés selon les indications du plan valant règlement graphique.

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots, qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan valant règlement graphique PA10b, et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres, plantations, et candélabres en domaine public.

La largeur des barrières « véhicules » sera dimensionnée en tenant compte de leur usage et de la largeur des voies communes afin de permettre l'accès au lot.

Pour certains lots, un accès préférentiel a été défini au plan valant règlement graphique PA10b. Dans le cas où l'acquéreur d'un de ces lots choisirait un autre accès (sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'un lot avec accès imposé), il pourrait le faire sans avoir à recueillir l'avis des colotis mais avec l'accord de l'aménageur, à ses frais et sous son entière responsabilité, en s'assurant de respecter les bonnes conditions de visibilité.

Les seuils des accès véhicules et piétons devront tenir compte des cotes définitives des chaussées et trottoirs.

Art. 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL DANS LES ZONES D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'art. AU 4 du PLU.

\\ Eaux usées

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents (*eaux vannes, eaux ménagères eaux résiduaires*) au collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses fixes ou fosses septiques est formellement interdit.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie amont de la boîte à passage direct, implantée au droit de la parcelle sur domaine public.

Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

Il est précisé que chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie E.U. est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sur l'espace public. A défaut, il lui appartient de prévoir tout dispositif de relevage approprié en domaine privé.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

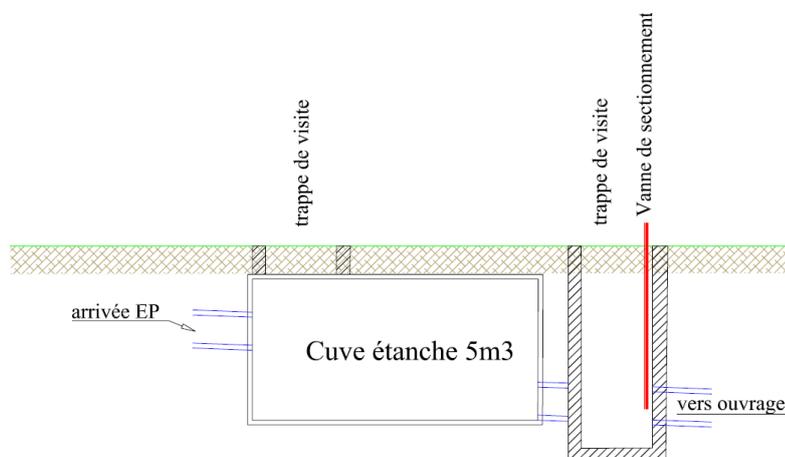
\\ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures et des espaces privatifs seront obligatoirement recueillies et évacuées dans les parcelles au moyen d'ouvrages de régulation étanches enterrés ou à ciel ouvert et rejetant les eaux à débit limité au réseau commun via le branchement créé en limite de propriété. Le débit de rejet autorisé est de 3 l/s/ha. Les ouvrages devront être dimensionnés pour la gestion d'une pluie d'intensité d'occurrence trentennale. En complément, les abords des ouvrages de stockage seront configurés de façon à ce qu'en cas de débordement (lors d'un événement pluvieux supérieur à la pluie trentennale, de type pluie centennale), les eaux pluviales s'étendent sur les zones enherbées ou les surfaces revêtues des parcelles et ne provoquent pas d'inondation des terrains privatifs extérieurs à la parcelle. Dans ce cas très exceptionnel, les eaux en débordements devront se diriger vers les espaces communs et/ou au branchement en limite de propriété par l'aménagement d'une surverse.

Il est nécessaire et imposé de prévoir en amont des dispositifs de régulation, une rétention fixe et étanche destinée à recueillir une pollution accidentelle. Cette rétention étanche sera équipée d'un

ouvrage de fermeture de type vanne de sectionnement permettant de contenir les eaux potentiellement polluées en amont du dispositif de régulation. Cet ouvrage de rétention étanche présentera un volume disponible minimum de 5 m³. La profondeur de l'ouvrage sera limitée. Des accès d'entretien y seront prévus. La vanne de sectionnement devra pouvoir être manipulée aisément. L'accessibilité de l'ouvrage devra permettre sa vidange aisément.

Schéma de principe de l'ouvrage de rétention étanche :



Les eaux pluviales des aires de stationnement imperméables et des voies de circulations seront préalablement traitées par un débourbeur déshuileur.

Les ouvrages seront préférentiellement à ciel ouvert et de profondeur inférieure à 1.00m pour minimiser l'impact sur le paysage, pour faciliter l'entretien et pour permettre d'y voir aisément la présence éventuelle de pollution accidentelle. L'accessibilité de l'ouvrage devra permettre le curage aisément.

En cas de pollution accidentelle, parvenant dans l'ouvrage malgré les ouvrages de confinement, les terres polluées pourront ainsi être aisément remplacées. Un traitement paysager devra être étudié pour une bonne intégration esthétique de l'ouvrage dans le paysage du projet.

Sinon, les ouvrages pourront être enterrés. Ils devront être faciles à entretenir, visitables et hydrocurables.

Les ouvrages privés seront dimensionnés et réalisés sous l'entière responsabilité du constructeur.

Dans le cas d'un stockage de polluants sous forme liquide, une rétention fixe et étanche présentant un volume disponible équivalent à celui du stockage maximum, devra être aménagée dans le but de contenir le liquide polluant si l'ouvrage de stockage présente une fuite accidentelle.

Ces dispositions seront décrites par les acquéreurs à l'aménageur au stade de la pré-validation en amont du dépôt de la demande de permis de construire.

Dimensionnement :

Il n'est pas à ce stade possible de définir précisément le dimensionnement des ouvrages sur chacun de terrains privés. Le plan d'intention figure une hypothèse. L'occupation des terrains et les surfaces imperméabilisées ne sont pas connues et seront fonction des projets de chaque acquéreur.

Le dimensionnement devra tenir compte des surfaces imperméabilisées extérieures, des toitures et des espaces verts de la parcelle. Le dimensionnement devra tenir compte de la nature du sol à l'emplacement de l'ouvrage.

Les caractéristiques des ouvrages devront permettre la gestion d'une pluie d'intensité d'occurrence trentennale pour une durée de 2 heures, suivant les paramètres météorologiques de la station de Maupertus (50).

Les capacités de mise en charge autour des ouvrages, dans l'emprise privée, dans le cas de pluies très exceptionnelles, devront être définies pour la gestion d'une pluie d'intensité d'occurrence

centennale pour une durée de 2 heures, suivant les paramètres météorologiques de la station de Maupertus.

Les coefficients de ruissellement retenus seront :

Pour les toitures :	1
Pour les voiries, stationnements imperméables, cheminements :	1
Pour les espaces verts :	0.20
Pour les stationnements perméables :	0.30

En fonction du projet il sera nécessaire, d'établir un calcul précis des volumes à gérer et de concevoir le projet en plan et en altimétrie en conséquence, en particulier par la recherche d'une adéquation entre les encombrements d'ouvrages, les surfaces d'ouvrage et l'altimétrie générale du projet.

Il devra également être tenu compte du risque de remontée de nappe de 0 à 1.00m. La capacité, la position, l'altimétrie et les conditions de lestage devront être étudiées pour tenir compte de ce phénomène. Dans ces zones les ouvrages d'infiltration sont interdits.



Extrait de la cartographie de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Suivant le projet, le dossier de demande de Permis de Construire devra présenter le mode de gestion des eaux d'incendie sur la parcelle. Les ouvrages étanches de gestion des eaux pluviales pourront être pris en compte pour la gestion des eaux d'avarie. Dans cette hypothèse ils devront obligatoirement être équipés de vanne de confinement asservie au système de défense incendie, en étant intégrée au plan de contrôle et de surveillance des installations. En aucun cas des eaux d'avarie pourront être rejetées au réseau commun de gestion des eaux pluviales.

\\ Eau potable

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété.

\\ Electricité

Sur l'ensemble des lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret de réseaux ou similaire agréé permettant le raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété. Le raccordement entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Si la puissance nécessaire dédié au projet ne peut pas fournis par le réseau public créé et nécessite la création d'un poste HTA privé, il appartient au pétitionnaire d'effectuer toutes démarches utiles auprès d'ENEDIS.

\\ Téléphone - télécommunication

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique et Fibre Optique devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté à leurs frais par le service compétent de (par Exemple Orange, *ou tout autres opérateurs*).

\\ Gaz

La zone d'activité sera desservie par un réseau de distribution de gaz sous réserve d'engagement du concessionnaire. Chaque acquéreur pourra demander au concessionnaires un branchement suivant son besoin, à ses frais.

Art. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, RELATIVE A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet

Art. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'art. AU 6 du PLU.

En outre, tout point d'une construction doit être inclus à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au plan valant règlement graphique PA 10b.

Art. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des constructions doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'art. AU 7 du PLU.

En outre :

- Il est rappelé que l'application des règles du PLU se fera au regard de chaque lot et qu'il ne sera pas fait application des dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. Les constructions ne peuvent être implantées en limite de propriété.
- Tout point d'une construction doit être inclus à l'intérieur de la zone de constructibilité figurant au plan valant règlement graphique PA 10b.
- Afin d'intégrer visuellement la maison d'habitation existante, les constructions voisines du lot 1 sont implantées à 6 mètres de sa limite de propriété. Pour ce faire, la façade Ouest de la construction la plus au sud du lot 1 présentera au moins 50% de sa longueur implantée à 6.00m de la limite Ouest du lot 1.

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

Les implantations des constructions doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'art. AU 8 du PLU.

Art. 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les emprises au sol des constructions doivent être réalisées dans les conditions prévues à l'art. AU 9 du PLU.

En outre :

- L'emprise au sol est nécessairement contenue dans l'emprise des polygones d'implantations figurés au plan valant règlement graphique PA10b.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :
 - 40 % de la superficie totale de la parcelle, dans le cas d'un bâtiment recevant une activité tertiaire,
 - 60% de la superficie totale de la parcelle, dans les autres cas.

Art. 10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions répond aux conditions prévues à l'art. AU 10 du PLU.

En outre :

Dans l'objectif de permettre de conserver des vues sur la mer depuis les constructions existantes au Sud du projet, et pour proposer un épannelage des gabarits tenant compte des pentes du terrain naturel, les hauteurs maximums des constructions sont précisées en NGF sur le plan valant règlement graphique PA10b.

La hauteur maximale des constructions est indiquée en niveau NGF par parcelle.

Elle comprend l'ensemble des ouvrages installés en toiture.

Le niveau fini idéal des rez-de-chaussée des bâtiments est indiqué ci-dessous et sur le plan valant règlement graphique : il s'agit d'une cote conseillée à approcher pour limiter au maximum les déblais – remblais.

Niveaux altimétriques :

Lot 1 : Niveau rdc : 14.00 NGF

Niveau haut maximum : 22.50 NGF

Lot 2 : Niveau rdc : 11.50 à 12.50 NGF en partie Sud pour la construction la plus haute dans le terrain et au droit de la limite Sud

Niveau rdc : 10.00 NGF en partie intermédiaire

Niveau rdc : 8.00 NGF en partie Nord, pour la construction la plus basse dans le terrain

Niveau haut maximum : 21.00 NGF en partie Sud

Niveau haut maximum : 20.00 NGF en partie intermédiaire

Niveau haut maximum : 19.00 NGF en partie Nord

Lot 3 : Niveau rdc : 6.50 NGF

Niveau haut maximum : 18.50 NGF

Lot 4 : Niveau rdc : 6.50 NGF pour la construction la plus basse dans le terrain à

8.50 NGF pour la construction la plus haute dans le terrain et au droit de la limite Sud

Niveau haut maximum : 18.50 NGF en partie Nord

Niveau haut maximum : 19.00 NGF en partie Sud

Lot 5 : Niveau rdc : 12.50 NGF pour la construction la plus basse dans le terrain en partie Nord à

Niveau rdc : 15.50 NGF pour la construction la plus haute dans le terrain en partie Sud

Niveau haut maximum : 23.00 NGF

Le niveau haut maximum est celui du point le plus haut de l'acrotère ou du faîtage défini au PLU.

Art. 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords répondent aux conditions prévues aux art. AU 11 et UX 11 du PLU.

En outre, les dispositions complémentaires suivantes sont applicables :

\\ Façades

Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de la sobriété, de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Elles font l'objet d'une conception architecturale contemporaine privilégiant les matériaux tels que l'acier, le verre, l'aluminium, etc... pour les bâtiments de type industriel. Pour les bâtiments tertiaires, ces mêmes matériaux pourront compléter des façades à dominante minérale et à haute performance énergétique (béton cellulaire, béton bas carbone, brique alvéolaire, bois...). L'environnement salin devra être pris en compte dans le choix des matériaux.

Une réflexion sur le réfléchissement de la chaleur devra être menée.

Les matériaux prévus doivent être clairement identifiés dans la demande de Permis de Construire au travers de photos, références, documentations.

Les façades doivent présenter une harmonie architecturale sur toutes les faces des bâtiments excluant toute discrimination de "façade postérieure" par rapport à la "façade principale". Elles font l'objet d'un soin et d'une qualité d'exécution particulière, présentant un aspect homogène lié à une étude spécifique des alternances de pleins et de vides.

Les constructions de volumes annexes hors d'échelle avec le volume principal sont interdites. En cas de nécessité, ces éléments doivent être intégrés au bâtiment.

Les parements de bardage doivent préférentiellement être choisis dans des gammes lisses de cassettes, lames ou panneaux sandwich. Les petites ondes ou petites nervures sont acceptées sous réserve de présenter un pas serré (125mm maximum).

Dans le cas d'utilisation de bardage métallique à parement ondulé ou trapézoïdal, les ondes sont posées horizontalement. Sur un même bâtiment composé de plusieurs volumes clairement identifiables, il est possible d'utiliser les ondes verticales et horizontales par volume, la pose horizontale restant la règle de base, notamment pour la volumétrie la plus proche de l'entrée ou la plus visible des voies publiques.

\\ Couvertures

Les toitures terrasses à très faible pente sont la règle principale. Elles sont masquées par des acrotères et recouvertes de membrane PVC ou d'étanchéité.

Des toitures présentant des pentes différentes peuvent être autorisées sous réserve d'une étude volumétrique spécifique. Visibles, elles sont couvertes par des matériaux esthétiques et pérennes en feuilles ou en rouleaux tels que zinc, cuivre, aluminium, membrane PVC...

Les toitures végétalisées sont également autorisées.

Une étude volumétrique sera requise.

De façon à ne pas être visibles depuis le domaine public, tous les éléments techniques doivent être intégrés dans la toiture, ou habillés avec des matériaux similaires à la façade.

Libérées des dispositifs techniques, les toitures devront être équipées de dispositifs empêchant le nichage des goélands, de type filets ou câbles tendus.

Les dispositions prévues devront être explicitées dans le dossier de demande de PC (matériau, couleur...)

Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées au bâti.

L'attention du concepteur est attirée sur l'entretien ultérieur des toitures ou des terrasses. Par exemple, afin d'éviter la pose de garde-corps disgracieux, les acrotères peuvent être prolongés de façon à former eux-mêmes garde-corps sur toute la surface de terrasse concernée.

\\ Couleurs

En dehors des couleurs propres aux matériaux laissés naturels (bois) ou bruts (béton), seules sont autorisées :

- Les nuances de couleur s'inspirant des matériaux locaux (bruns sombres, les gris et les beiges) pour les revêtements de façade,
- Les nuances de couleur allant du gris clair au gris graphite, pour les couvertures

La couleur dominante de la construction peut éventuellement être complétée en façade par des couleurs d'identification visuelle de la Société, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface très limitée de cette façade.

Le changement de couleur sur un même volume doit être évité.

Les portes sectionnelles, portes pleines, couvertures, accessoires de bardage, etc., doivent être de la même couleur que la façade.

\\ Publicité et enseignes

Les panneaux publicitaires sont interdits.

Les enseignes respectent les règles de publicité restreinte de la commune de Tournaville (PLU annexe n° 5.i.3, ZPR n°4)

En compléments, les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades.

Elles ne sont pas lumineuses.

Les enseignes drapeau sont interdites.

Pour les bâtiments présentant une activité unique, seules sont autorisées 2 enseignes maximum représentant logo, sigle ou raison sociale de l'établissement.

Pour les bâtiments présentant plusieurs activités, une seule enseigne (logo, sigle ou raison sociale) sera autorisée par activité.

Les totems sont autorisés sous réserve d'être limités à un par parcelle et de ne présenter que les logos, sigles ou raisons sociales liés à l'activité.

\\ Clôtures

Elles sont constituées de grillage plastifié rigide de couleur noire et sont obligatoirement doublées de haies d'essences définies à l'art. 13. Les portails, portillons et autres accessoires seront de la même couleur.

Elles ne présentent pas de soubassement et réservent tous les 100 ml des ouvertures de 20cm x 20cm de façon à permettre la libre circulation des petites espèces animales du site.

Leur hauteur totale est limitée à 2.00m. (sauf dérogation liée à une activité spécifique)

Pour les projets d'activité tertiaire, les terrains ne sont pas clos et les clôtures sont interdites.

Pour les projets d'activité commerciale, les terrains des bâtiments seront clos le moins possible.

Les clôtures situées devant les façades commerciales des bâtiments sont interdites. Elles ne sont autorisées que pour les zones de stockage, les zones d'exposition extérieure et les cours de services. Elles seront positionnées en retrait par rapport à la rue au moins égal à celui de la construction de manière à constituer des espaces ouverts entre les constructions et la rue.

Pour les projets d'autre type d'activités, les terrains seront préférentiellement non clos, mais sont autorisés à l'être.

Les clôtures seront implantées et clairement décrites dans le dossier de demande de permis de construire.

Art. 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements doivent être réalisés dans les conditions prévues à l'art. AU 12 du PLU.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les stationnements visiteurs sont situés proche l'accès visiteur, lisibles depuis la voie de desserte.

Les accès circulés, les voies de circulation et de manœuvre, les aires de stationnement sont réalisées en matériaux stables et pérennes.

Sont interdites, notamment, les émulsions gravillonnées, les surfaces en gravier, tout venant et sable stabilisé.

Les zones de stationnement des véhicules légers sont pourvues d'un revêtement de sol drainant. Au minimum 50% des places concernant les bâtiments tertiaires en sont pourvues. Les places PMR ne sont pas concernées.

Exemple de revêtements perméables :

			
Dalle béton engazonnée	Pavé béton à joints enherbés ou graviers	Bande de roulement en béton et bande engazonnée	



Structure en nid d'abeille
remplie de graviers



Béton drainant



Dalle de parking
engazonnée/pavée/graviers

Art. 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aménagements des espaces libres répondent aux conditions prévues aux art. AU 13 et UX 13 du PLU.

En outre, les dispositions complémentaires suivantes sont applicables :

Un pourcentage minimum de la surface de chaque lot sera traité en espaces verts comprenant les talus aménagés et végétalisés :

- 30% : pour les lots recevant du tertiaire
- 15% : pour les lots recevant une activité autre que tertiaire
- En cas de mixité des types d'activités, la règle s'applique suivant l'activité principale

Dans tous les cas, les parkings doivent être structurés et divisés par des bandes d'espaces verts toutes les 20 places au maximum. Ils doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 6 places au minimum.

Aux abords des voies publiques, les parkings sont organisés derrière des plantations et des talus constituant une bande de 2.50m minimum : des haies mixtes, d'essences arbustives variées choisies dans la liste suivante, à feuilles caduques (1/3 maxi) et persistantes (2/3 mini), sont plantées en périphérie de chaque ensemble de stationnement à raison de 2 pieds mini au mètre linéaire.

Les appareils d'éclairages des stationnements et des espaces de circulation sont de forme et de couleur similaires à ceux utilisés sur le domaine public, sur mâts thermolaqué, traités bord de mer. Les hauteurs de mats et les optiques seront comprises entre 4,5 et 8 m.

Toute voie de desserte du fond de parcelle doit préserver au moins 1,50 m d'espace vert vis-à-vis de la limite séparative.

Les aires de stockage extérieures ne sont autorisées que si elles font l'objet d'un traitement particulier destiné à les masquer. La hauteur des haies masquant ces aires est adaptée à la hauteur du stock afin de le dissimuler entièrement.

Les projets doivent respecter au maximum la morphologie et la topographie du terrain. Les pentes seront adoucies. Le projet paysager accompagne la gestion altimétrique. Les adaptations au sol et la gestion des dénivelés sont étudiées et présentées. Il est précisé que les talus rendus nécessaires pour rattraper les différentes de niveaux doivent préférentiellement présenter une pente inférieure à 3 pour 1. Le cas échéant, des murets de soutènements, gabions, etc... seront mis en œuvre pour se substituer ou accompagner ces talus.

Les choix des végétaux à planter sur la zone se fait à partir des essences bocagères suivantes :

- **Les arbres de haut-jet** : frêne commun, chêne pédonculé, érable sycomore, hêtre vert, aulne glutineux, érable champêtre
- **Les arbres et grands arbustes en cépées** : Orme, frêne, saule
- **Les arbustes caducs** : Aubépine, prunellier, noisetier, saule marsault, églantier, saule cendré, saule roux, viorne obier, viorne lantane, bourdaine, sureau noir
- **Les arbustes persistants ou marcescents** : troène, charmille, houx, viorne tin, ajonc d'Europe, photinia, osmanthe, fusain ebbingei (Chalef)

Afin d'assurer une composition paysagère d'ensemble est de constituer des trames vertes, l'aménageur assurera la création de bandes plantées. Ces espaces sont comptabilisés dans les pourcentages d'espaces verts à respecter. Les acquéreurs seront propriétaires de ces espaces plantés et devront en assurer l'entretien et la gestion.

L'Aménageur assurera la plantation d'arbres, de haies bocagères, de couvert végétal au sol (gazon, couvres-sols, arbustes) sur les surfaces précisées au plan valant règlement graphique PA 10b dénommées « Bande Plantées ».

Non obligatoire, les clôtures et haies arbustives dans ces espaces restent à la charge des acquéreurs des lots.

En complément, en cohérence avec les espaces plantés par l'aménageur, des emplacements d'arbres fortement conseillés sont précisés en plan valant règlement graphique PA 10b et complètent le projet paysager de l'acquéreur.

Art. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

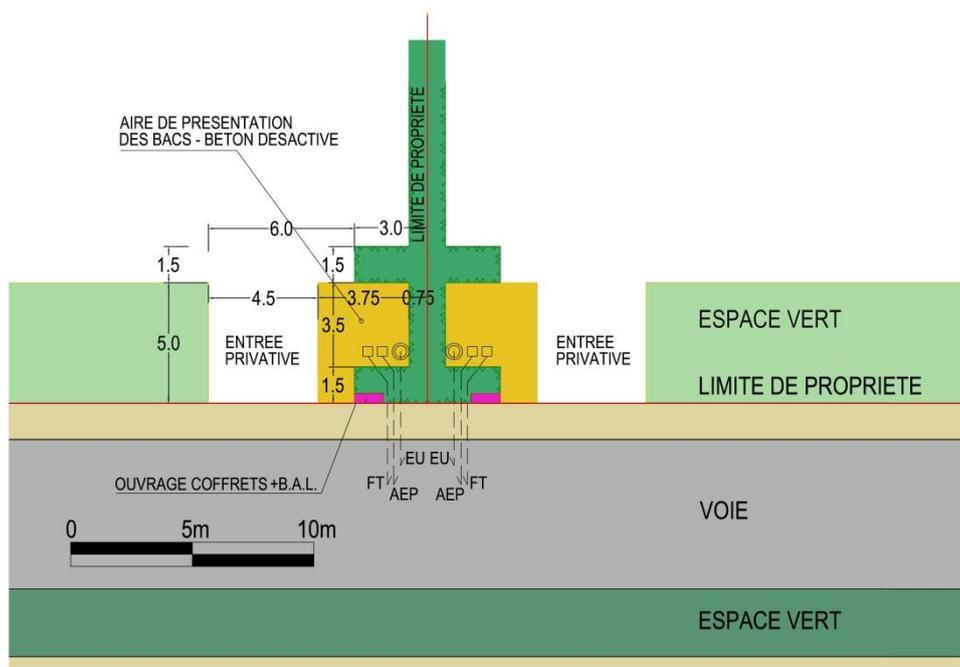
Art. 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Ces dispositions seront précisées au cahier des charges de cession de terrain.

a. Collecte des déchets

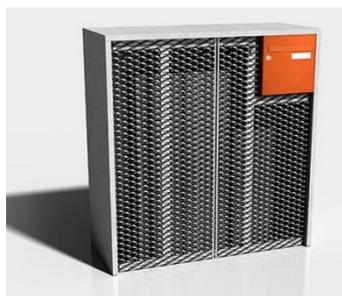
Le règlement du PLU zone AU devra être respecté pour la création d'espaces dédiés au stockage des Ordures Ménagères.

En complément pour permettre la création d'espace de présentation des Ordures Ménagères soignés au droit des espaces communs et par souci de cohérence et d'uniformité, chaque entrée sera réalisée suivant les schémas de principe ci-dessous.



Cet aménagement comprend :

- La voie d'accès depuis la voie jusqu'à la limite de parcelle
- L'aire de présentation intégrant l'aire technique privée avec l'ensemble des ouvrages de raccordements (coffrets, tampons, regards...) et comprenant :
 - une surface bétonnée destinée à recevoir les containers,
 - un ouvrage préfabriqué en béton fibré du type représenté ci-dessous, intégrant le (ou les) coffret(s) électricité et gaz ainsi qu'une boîte aux lettres



coffret

modèle 2 coffrets



modèle 1

- une haie se retournant à l'alignement sur 3,50m.

Les dimensions générales de cette aire de présentation sont susceptibles d'être adaptées suivant les besoins.

Dans le cas de projet spécifique, une étude pourra être réalisée de façon à proposer des dispositions différentes pour l'ensemble des éléments techniques nécessaires.

Les dispositions prévues pour cette aire de présentation seront clairement définies dans le dossier de demande de permis de construire.

b. Performance énergétique et environnementale des constructions

La mise en place de panneaux solaires est très fortement conseillée pour couvrir une partie des besoins énergétiques des bâtiments (ou parties de bâtiments) recevant des bureaux.

La réglementation thermique actuelle impose une ressource renouvelable lors d'une construction d'un logement individuel. Cette disposition s'appliquera « rapidement » aux autres bâtiments à travers une nouvelle réglementation et la solution photovoltaïque sera fortement favorisée par le législateur.

Ces panneaux seront préférentiellement situés en toiture et organisés en surfaces uniformes, convenablement situés pour éviter les effets de masques des acrotères ou façades dominantes.

Sur les bâtiments purement tertiaires, ils pourraient couvrir 50% de la surface de toiture terrasse.

Parfaitement visibles depuis le coteau, leur dessin devra être clairement explicité dans la demande de PC.

c. Bornes de recharge électrique

Outre la réglementation en vigueur, il est fortement conseillé de prévoir des installations de recharge de véhicules électriques.

Pour les projets qui prévoient la création de plus de 20 places de stationnement pour véhicules légers, il est obligatoire de prévoir une borne IRVE (ou toute installation permettant la recharge des véhicules) par tranche de 40 place de stationnement pour véhicules légers.

La position devra être précisée au dossier de Permis de Construire.

d. Performance acoustique des bâtiments

Le parc d'activité se situe à proximité de nombreuses habitations.

Si des activités ou des équipements bruyants devaient être implantés, une étude acoustique sera nécessaire.

Il est rappelé que différentes réglementations s'appliquent en fonction des activités, notamment en ce qui concerne les ICPE.

Toute implantation d'équipements techniques bruyants ou d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pourra faire l'objet d'une étude d'impact acoustique spécifique ;

L'implantation de sources bruyantes seront à éviter en vis-à-vis des zones habitées. Ainsi, il sera nécessaire de placer les sources sonores les plus bruyantes à proximité des zones sur lesquelles il existe un bruit résiduel important (du côté de la RN13), en prenant les précautions conduisant à ne pas augmenter significativement le niveau sonore existant sur cette zone ;

Le projet paysager (frange végétale, talus, implantation de haies...) permet de limiter au maximum la visibilité des sources. En effet, une source très visible sera perçue comme plus gênante (critère psycho-acoustique)

Le fonctionnement des sources lors de la période nocturne sera limité le plus possible ;

Une attention particulière sur le type de source (de nature impulsionnelle ou présentant un régime constant) sera apportée. Une source de nature impulsionnelle pourra être considérée gênante si le bruit résiduel existant est de nature constante.

En outre, une attention particulière sera apportée pour diminuer les impacts sonores de chantiers, particulièrement en ce qui concerne les lots 2 et 3.

e. Nuisances olfactives

Les nuisances olfactives liées aux activités du site ne seront pas autorisées et il appartient à chaque pétitionnaire de prévoir les mesures nécessaires pour éviter cette pollution.