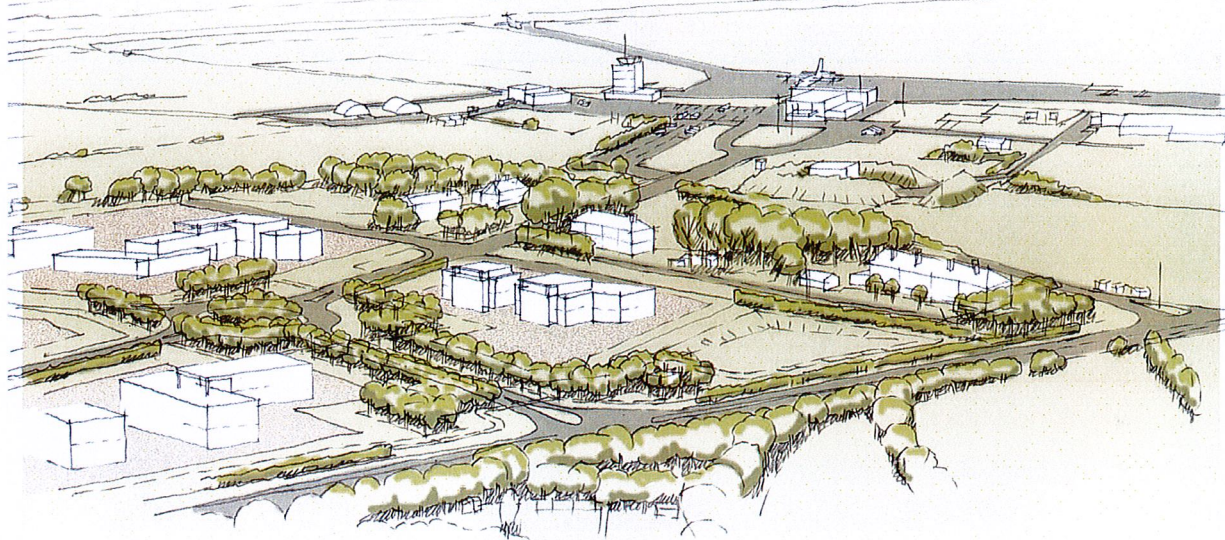

Parc d'activités économiques structurant du Cotentin Jean Mermoz - 50 330 GONNEVILLE



REGLEMENT

Contact :

Syndicat mixte du Cotentin

8, rue des Vindits
50130 Cherbourg Octeville

Tél. : **02 33 53 57 12** - Fax : 02 33 53 13 21
contactpaes@cotentin.org - www.cotentin.org

Maitrise d'ouvrage:

Communauté de Communes

du Canton de St Pierre Eglise

Rue des Follières

BP 15

50330 Saint Pierre Eglise

02 33 23 19 55 Tel

02 33 23 19 56 Fax

CommunauteCommunesStPierreEglise@wanadoo.fr

Maitrise d'oeuvre:

ATELIER DU CANAL - Urbaniste

21, Bd Franklin Roosevelt

CS 33105

35 031 RENNES

02 99 22 78 00 Tel

02 99 22 78 01 Fax

atcanal@wanadoo.fr

PRY TECH - ingénierie

BET VRD

9, Rue DANIEL

50200 COUTANCES

02 33 46 05 99 Tel

02 33 45 73 41 Fax

prytech@wanadoo.fr

**COMMUNE DE
GONNEVILLE**

**PARC D'ACTIVITES
INTERCOMMUNAL
" JEAN MERMOZ "**

ECH

DATE 27/05/2004

CODE SPZ

DESS PLB/AH

REGLEMENT

**DOSSIER DE
LOTISSEMENT**

08

INDICE	DATE	MODIFICATIONS

SECTION 1 - GENERALITES

ARTICLE 01 : CHAMP D'APPLICATION

La zone **2 AUx** du PLU de GONNEVILLE est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue, à court ou moyen terme, l'urbanisation sous forme d'activités d'intérêt intercommunal, ainsi que la réalisation des équipements privés et publics correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'ensemble de la zone.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés et devra respecter les orientations et recommandations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, répondant aux conditions prévues par le présent règlement.

Chaque secteur figurant au plan de composition peut faire l'objet d'une re-division en propriété (lotissement).

ARTICLE 02 : SITUATION - DESIGNATION

Le terrain d'implantation du **Parc d'Activités Jean Mermoz** est implanté à proximité de l'aéroport de Cherbourg-Maupertus-sur-mer, au nord de la RD 901 et à l'est de la RD 611.

Sa capacité globale est de 98 306 m².

Il sera réalisé en deux tranches successives:

- La tranche 1 comporte les secteurs n° 1, 2 et 3 dont la division sera effectuée en fonction des demandes, ainsi que la réalisation des voiries et réseaux nécessaires
- La tranche 2 comporte les secteurs 4 et 5, dont la division sera effectuée en fonction des demandes, ainsi que la réalisation des voiries et réseaux nécessaires

ARTICLE 03 : PLAN LOCAL D'URBANISME

La Commune de Gonneville dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Juin 2002, le terrain concerné est classé en Zone 2 Aux .

SECTION 2 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 .

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les constructions à usage :
 - . d'artisanat,
 - . de bureaux et de services,
 - . de stationnement,
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal.
- Les installations classés pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
 - d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5,6,7,8,9,10,12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

SECTION 3 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès aux parcelles se feront conformément aux indications portées sur le plan de composition et exclusivement à partir des voies internes du lotissement.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les déchets solides ou liquides de la production des activités devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur.

Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

I - Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

II - Assainissement :

a) eaux usées

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est équipé par un dispositif d'assainissement conforme à la législation et aux règlements sanitaires en vigueur, relatifs au traitement et à l'évacuation des eaux usées. Ce dispositif devra être conçu pour pouvoir être raccordé au dispositif d'assainissement collectif dès qu'il sera réalisé.

Il est interdit de rejeter dans le milieu environnant, sans pré-traitement les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

b) eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

III - Autres réseaux :

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, relative au traitement et à l'évacuation des eaux usées.

Pour être constructible, la superficie totale d'un terrain (assiette de la construction) ne devra pas être inférieure à **1500 m²**.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les constructions se feront conformément au plan de composition et à l'intérieur des périmètres de constructibilité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions se feront conformément au plan de composition et à l'intérieur des périmètres de constructibilité.

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait de celle-ci en respectant une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. A défaut d'indications graphiques ou marges de recul figurant au plan de composition, la distance doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L supérieur ou égal à $H/2$) sans toutefois être inférieure à 5.00m.

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

Les façades ou parties de façades en vis-à-vis, comprenant des baies éclairant des pièces principales (affectées au travail ou toute autre activité) doivent être positionnées de manière à ce que la distance entre les façades soit supérieure ou égale à la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres [$L \geq H \geq 4 \text{ m}$].

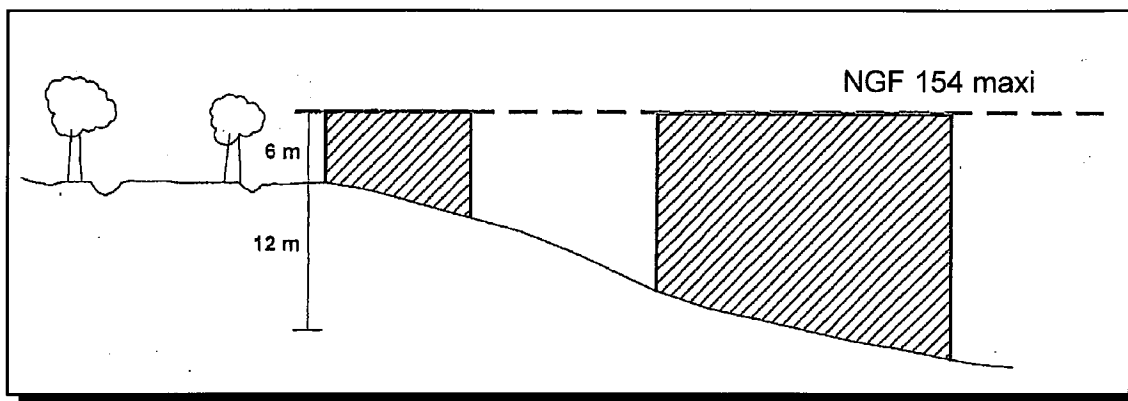
En l'absence de baies éclairant des pièces principales, les façades ou parties de façades en vis-à-vis doivent se situer à une distance (L) supérieure ou égale à la moitié de la hauteur (H) de la plus élevée des façades [$L \geq H/2$].

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments y compris les annexes ne pourra excéder 60% de la superficie des terrains.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les orientations prévues par le projet d'aménagement et de développement durable. En aucun cas les hauteurs maximales ne devront excéder la **côte de 154 NGF**.



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Pour l'ensemble des dispositions proposées ci-dessous, se reporter au cahier des recommandations architecturales et paysagères en annexe du présent règlement.

Aspect des bâtiments d'activités :

- simplicité des volumes, unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie et une bonne intégration dans le paysage.
- unité architecturale des façades et choix des matériaux garantissant la pérennité des bâtiments.
- teintes des bâtiments : éviter les teintes claires et/ou fortement réfléchissantes (contexte aéroportuaire)

Clôtures:

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Si une clôture est réalisée en limite de voie :
 - ✓ Grillage vert de 1.60m de hauteur minimum et 2.00 m de hauteur maximum obligatoirement doublés côté extérieur sur le domaine public d'une haie arbustive d'une hauteur maximum de 2.00m (essences choisies dans la liste en annexe du règlement).

- ✓ Portails et portillons dans la teinte de la clôture et d'une hauteur maximum de deux mètres
- Si une clôture est réalisée en limite séparative : Grillage vert de 1.60m de hauteur minimum et 2.00 m de hauteur maximum.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter:

Il doit être aménagé un espace vert d'au moins 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbre ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie en dehors des stationnements, doivent être plantés et traités en espaces verts.

Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

En limite avec les champs voisins, sauf si elle existe déjà, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

LOT	Surface Lot	SHON permise
1	20 626 m ²	12 375 m ²
2	5 875 m ²	3 525 m ²
3	8 203 m ²	4 921 m ²
4	22 910 m ²	13 746 m ²
5	10 318 m ²	6 190 m ²
total	67 932 m²	40 757 m²