

GIBERVILLE

Caen la Mer

ZONE D'ACTIVITE DU MARTRAY

PA 10.1 - Règlement de lotissement

CHAMP D'APPLICATION

La présente opération d'aménagement se situe sur les communes de Giberville. L'ensemble du projet représente une surface approximative de 10 ha.

OPERATION D'AMENAGEMENT

La présente opération d'aménagement est dénommée Extension de la zone d'activité du Martray.

Elle comprendra au maximum 35 lots. Les réunions et subdivisions de lots sont autorisées dans les conditions fixées à l'article R442-21 du Code de l'Urbanisme

PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'urbanisme et de construction instituées dans l'opération d'aménagement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un ou plusieurs lots.

Il doit être annexé in extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour l'aménageur que pour les détenteurs successifs lors des mutations postérieures. Le présent règlement doit lui être annexé en toutes circonstances. Toutes les pièces du permis d'aménager sont opposables mais pas obligatoirement annexées.

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public. Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées sur les plans du permis d'aménager et par les dispositions du présent règlement.

S'il y avait divergence entre le présent règlement et d'autres, il conviendra d'appliquer les règles les plus contraignantes.

Remise en cause de la constructibilité

La constructibilité du terrain de cette opération ne pourra être mise en cause pendant une durée de dix ans à dater de la date d'achèvement de travaux du lotissement si le projet respecte les règles d'urbanisme applicables à la date du permis d'aménager, et ce dans le cadre des dispositions prévues à l'article L442-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Au-delà de la réglementation imposée par le PLU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

- Les stockages de toute nature à l'air libre ou enfouis pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf conditions particulières ;
- Toute activité commerciale, exceptée de professionnel à professionnel (B to B)
- Les projets de services à la personne, notamment médicales et paramédicales et plus généralement les activités de centralité.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Au-delà de la réglementation imposée par le PLU,

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières.

- Les dépôts et stockage de matériaux hors bâti s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone, sous réserve qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ou des éléments construits en continuité du bâti.
- La reconstruction d'aspect et de surface plancher identiques à des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité respectera les présentes règles.
- Les projets à forte consommation d'eau potable ($>2\text{m}^3/\text{j}/\text{ha}$) type pharmaceutique ou agroalimentaire sont interdits jusqu'au confortement de la ressource en eau. Caen la Mer donnera une autorisation écrite aux projets concernés une fois les travaux réalisés.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, du confort des usagers et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Se référer au plan de composition.
- Les accès seront soumis à approbation des services de Caen La Mer sur présentation du permis de construire.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chacun des acquéreurs des lots devra obligatoirement faire effectuer à ses frais le raccordement des réseaux privés sur les réseaux laissés en attente par l'aménageur en bordure de son lot, en respectant le cahier des recommandations techniques de Caen La Mer.

Eau potable

(se référer au PLU et se conformer au règlement d'Eau potable d'Eau du Bassin Caennais)

Assainissement des eaux usées

(Voir les dispositions du règlement d'assainissement de Caen la mer)

L'acquéreur reste responsable de l'adaptation au terrain des bâtiments pour se raccorder au réseau. Dans le cas où son projet ne permet pas un raccordement gravitaire au réseau de collecte des eaux usées, il aura à sa charge de réaliser, le cas échéant, un relèvement pour conduire les eaux collectées au réseau de collecte des eaux usées. Il se reportera au plan des travaux « voirie/assainissement » du permis d'aménager.

L'aménageur se garde la possibilité, avant le démarrage des travaux, de moduler la position des branchements des lots pour l'acquéreur qui en aurait fait préalablement la demande, et ce sans avoir à recueillir l'accord des co-lotis, afin d'adapter ces branchements au projet d'aménagement dans la parcelle. Cette adaptation sera communiquée par l'intermédiaire de la mise à jour des plans communiqués à l'acquéreur.

Eaux pluviales :

(Voir le règlement communautaire pour la gestion des eaux pluviales).

La gestion des eaux pluviales sera si possible traitée par des aménagements paysagers. La limitation de l'imperméabilisation des sols est vivement recommandée. Les dispositifs de gestion pourront être mutualisés. Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant de satisfaire à l'interdiction de rejet des eaux pluviales vers le domaine public.

Le dimensionnement sera réalisé sur une pluie centennale la plus contraignante. Les eaux pluviales provenant des toitures, des surfaces imperméabilisées et des espaces verts de la parcelle seront obligatoirement recueillies puis infiltrées sur la parcelle au moyen d'une noue privative, de revêtements perméables ou de dispositifs faiblement enterrés.

Des ouvrages de réserve d'eau pour l'arrosage ou le lavage pourront être envisagés mais ne seront pas pris en compte dans les calculs de volume de stockage nécessaire pour le dispositif de gestion des eaux pluviales.

En cohérence avec les constructions autorisées et la nature des terrains, des dispositifs de prétraitement pourront être mis en œuvre avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et / ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Collecte et tri des déchets :

La présentation des déchets se fera en respectant le cahier des Charges de Caen la Mer.
<https://caenlamer.fr/sites/caenlamer/files/2020-12/reglement-de-collecte.pdf>

Électricité, Technologies de l'Information et de la Communication :

(se référer au PLU)

La mise en place de systèmes à énergie renouvelable sur les bâtiments (photovoltaïque, thermique et thermodynamique) est encouragée.

Éclairage :

Les appareils d'éclairage doivent être discrets et proportionnés à chaque parcelle et utilisation de la voirie (véhicules, piétons, ...).

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

(se référer au PLU)

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et extensions seront implantées selon les indications fournies par le règlement graphique PA 10.2 Les annexes devront s'implanter en continuité du bâtiment principal.

Un alignement est imposé en retrait sur la limite indiquée au PA9, pour les constructions le long de la RD675 sur un minimum de 50% de la façade.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

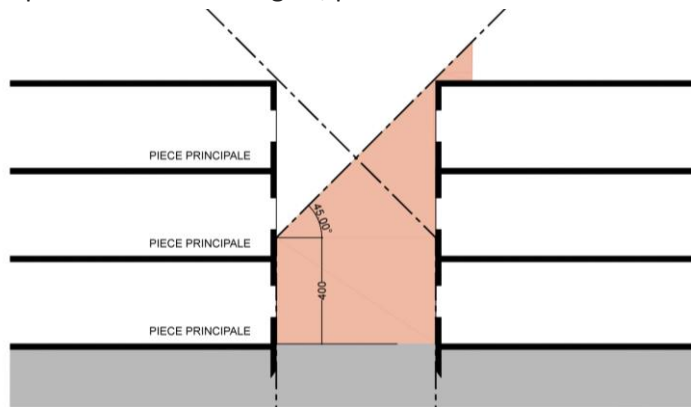
Les constructions nouvelles et extensions respecteront le PLU et les marges de recul indiquées au PA.09

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

Les façades comportant des vues principales doivent être libres de tout masque.

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4m puis dans un gabarit défini ainsi :

- Une ligne verticale de 4m, depuis le niveau du terrain projet,
- Un plan incliné de 45 degrés, partant du sommet de la verticale.



ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de développement durable, de limitation de l'étalement urbain et de préservation des terres agricoles, les surfaces de l'emprise au sol des constructions devront correspondre au minimum à 30% de la surface totale de la parcelle cédée, hors ombrières sur les espaces de stationnement, sauf contraintes particulières liées à l'activité qui devront être justifiées et validées par Caen la mer en qualité d'aménageur de zone.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder 15 mètres. Ces hauteurs sont depuis le terrain naturel, en tout point de la construction. Des exceptions pourront être faites pour les édifices techniques.

Les bâtiments seront toujours implantés de manière à ce que la hauteur maximum autorisée soit calculée par rapport à la cote de référence altimétrique. Cette cote de référence altimétrique est déterminée comme suit :
Cote référence= (P1+P2) / 2 avec :

- P1= la cote de la chaussée au niveau fini, pris en son axe, au droit de l'accès principal de la construction projetée.
- P2= le point le plus haut du terrain d'assiette de la construction envisagée avant travaux (terrain naturel).

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Volumétrie

L'édification de volumes de hauteurs différentes ou de niveaux différents sera recherchée pour limiter l'effet de masse.

De forme simple l'architecture devra résulter d'un travail sur les masses, les pleins les vides, les transparences plutôt que par une recherche de modénatures sans lien avec les fonctions de la construction.

Façades & Toitures

Les bâtiments et annexes autorisés présenteront une architecture simple et soignée.

Les différentes faces et façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

Afin de donner une image cohérente sur le plan architectural, il est imposé que toutes les façades soient traitées comme des façades principales.

L'ensemble sera majoritairement dans les gris colorés allant jusqu'au noir. Les teintes seront non réfléchissantes (peintures mates). L'emploi de teintes contrastées est autorisé pour souligner un élément particulier de volumétrie ou traiter l'accroche signalétique. Les couleurs vives seront limitées à des éléments de modénatures ou de publicité. L'utilisation du blanc est proscrite sauf éventuellement en toiture.

Les percements seront traités de façon à animer la façade. La position des baies, leurs formes, seront étudiées de façon à donner une qualité à la façade.

Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal.

Le parti pris de toiture proposé devra être justifié au regard de la volumétrie globale de la construction. Les formes adoptées (pentes, courbes, ...) devront être traitées avec soin, et justifiées par une démarche architecturale d'ensemble. En dérogation au PLU, les toitures claires ou végétalisées sont à privilégier afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les acrotères seront continus sur toutes les façades et sans excéder 1m au-dessus des faîtages.

Tout élément technique (antenne, cheminée, groupes de climatisation ou ventilation, aérateurs, ventouses, antennes, paraboles, lignes de vie, etc...) lié à l'activité, devra être dissimulé en toiture par l'acrotère ou intégré à l'architecture, notamment en façade, par l'usage de matériaux, teintes et/ou la recherche d'un volume général lisible et simple de bonne facture.

La production énergétique en toiture est encouragée et devra répondre aux obligations législatives en vigueur. Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés aux façades et toitures, sans dépasser l'arase haute de l'acrotère.

En façade et toiture, la mise en place de gîtes pour chiroptères, martinets ou hirondelles est obligatoire.

Enseignes / Signalétique

L'installation des enseignes et signalétiques devra être conforme au règlement local de publicité en vigueur.

Les enseignes devront se limiter à la raison sociale, objet social et au logo de l'acquéreur, à l'exclusion de tout autre message (publicité, détail des prestations, coordonnées...).

Installées en façades, elles ne dépasseront pas l'acrotère.

En tout état de cause, tout panneau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit, dans l'emprise publique ou dans l'emprise privative le long des axes routiers est interdit.

Adaptation du terrain

FOUILLE ARCHEOLOGIQUE

Les acquéreurs sont informés que l'ensemble de l'assiette de l'opération d'aménagement peut avoir fait l'objet de fouilles sous forme de tranchées continues, terrassement plus ou moins important, ou sondages ponctuels.

NIVELLEMENT

Le terrain naturel est celui laissé après la réalisation des travaux de viabilisation par l'aménageur. Les acquéreurs des lots sont invités à prendre connaissance des plans du PA pour définir l'adaptation au sol de leurs bâtiments.

Le terrain naturel devra être au maximum respecté et correspondre au plus près à la topographie existante au niveau des limites parcellaires.

Tout mouvement général important de terre est proscrit, tant en remblai qu'en déblais, en particulier s'il a pour effet de modifier la pente naturelle de plus de 10 %.

En cas d'excédent de terre végétale sur le site, cette terre ne doit pas être évacuée mais elle doit être reportée sur la bande végétalisée périphérique obligatoire dans la limite de 0,75 m de hauteur.

Les terrains seront aménagés par l'acquéreur de façon à réaliser de préférence des plateformes dont la pente maximale sera de 3%, et des pentes de talus inférieures ou égales à 1/3.

Entrée de lot

L'accès à la parcelle est réalisé, depuis le bord de chaussée jusqu'à sa limite de propriété, à la charge de l'acquéreur, suivant les prescriptions suivantes :

- Une structure complète en voirie lourde revêtue du même matériau que la voie de desserte et assurer dans les teintes le tracé des cheminements transversaux
- Sauf indication contraire au plan "voirie-assainissement", un fil d'eau permettant le bon écoulement des eaux pluviales recueillies dans la noue à franchir;
- Une signalisation, horizontale uniquement, ou sur le muret technique décrit ci-après;
- Et en option, un accès piéton suivant les aménagements de l'espace public, potelets, ...;
- Le tout réalisé dans les règles de l'Art et homogène avec le reste des espaces publics.

Tout objet déposé ou scellé (édicule, guérite, massif, produit, vrac ou engin de toute sorte), est proscrit sur l'espace public.

Avant tout démarrage de travaux, un dossier d'accord technique devra être soumis pour avis et accord du gestionnaire de voirie. En l'absence d'accord, aucun aménagement ne pourra être engagé par le pétitionnaire.

Clôtures

L'implantation de clôture en limite de parcelle n'est pas obligatoire. Toutefois, si l'acquéreur souhaite clore sa parcelle, les clôtures devront obligatoirement être implantées sur la limite cadastrale de la parcelle.

Les clôtures seront constituées de treillis métallique soudé à maille rectangulaire sur poteaux, de RAL 7009 (gris anthracite), sans soubassement. Elle devra disposer de passages pour la petite faune (type hérisson, ...) de 15x15cm minimum tous les 10m ou être surélevée de 15 cm.

Leur hauteur sera limitée à 2m au total, niveau fini côté espace public.

Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites.

La plantation en limite séparative est obligatoire.

En limite séparative, les grillages de type simple torsion avec poteaux métalliques ou poteaux béton s'ajoutent au type de clôture préconisé ci-dessus. Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres. Le coloris sera le même que les clôtures sur espace public.

Murets techniques

Il est demandé la création d'un muret technique d'entrée accolé au portail qui devra au minimum intégrer :

- la boîte aux lettres,
- le N° de rue,
- les coffrets de raccordement aux réseaux (dont les faces vues seront laquées RAL identique au bardage du bâtiment et le cas échéant, 7001 et 9001)

Il pourra intégrer le nom de l'entreprise, son logo, les horaires d'ouverture, un éclairage, une sonnerie selon réglementation.

Il se retournera à l'intérieur de la parcelle, le long de l'enclave pour, par exemple, dissimuler les bacs de réputation.

La composition du muret devra être soumise à l'approbation de l'architecte conseil et du bureau d'étude infrastructure.

Collecte des déchets

La présentation des déchets se fera en respectant le cahier des Charges de Caen la Mer.

Les aires de présentation des conteneurs à déchets (ordures ménagères et tri sélectif) seront suffisamment dimensionnées à l'intérieur de la parcelle et seront intégrées au muret technique à proximité de l'entrée de lot.

Aires de stockage

Elles seront limitées aux stricts besoins de fonctionnement.

Les aires de stockage ou de dépôt devront être masquées et le moins visibles possible depuis les espaces publics,

- Par des dispositifs végétaux assurant un effet de masque tout au long de l'année.
- Par un aménagement s'harmonisant avec le traitement de clôture ou de façade.

ARTICLE 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

(se référer au PLU)

Pour les cycles, au moins 1 place pour 5 salariés est requise avec une superficie minimale de 3 m² et 1,5m² par place supplémentaire. Le stationnement devra être intégré au bâtiment ou, si extérieur, sera couvert et s'harmonisera avec les clôtures et façades.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les numéros de lots sont ceux donnés sur les plans de permis d'aménager. Il y aura transcription de ces obligations s'il y a modification des numéros de lots.

Obligations de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées. Leur surface respectera au minimum le pourcentage indiqué au PLU.

Il y a obligation de planter un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts. En plus de l'obligation de planter un minimum d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

Tout talus issu du terrassement devra être végétalisé.

Les transformateurs électriques, les citernes, et autres ouvrages techniques visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes d'essences locales et formant un écran ou un écran construit pouvant être à claire-voie.

De la même manière, les aires de stockage extérieures et de stationnement de camions et véhicules utilitaires, visibles des voies, devront être masquées par des haies bocagères ou rideaux d'arbres d'essence locale.

Toute limite sur espace public ou limite séparative sera plantée.

Les acquéreurs doivent planter à une distance minimale de 50 cm de la limite de lot sur espace public (voie / cheminement piéton / espace vert public) ou de la clôture s'il y en a une, un mélange d'au moins 3 espèces d'arbustes locales, caduques et/ou persistants qui sera conduit soit sous une forme libre soit sous la forme d'une haie taillée. La **hauteur maximale** de cette bande arbustive devra être de **2 mètres**.

Les haies mono-spécifiques (une seule espèce) sont proscrites du point de vue esthétique et pratique (sensibilité aux conditions du sol, du climat, et aux maladies).

En complément des plantations demandées en limite de lot, pour les parcelles dont la façade donne sur les voies internes à la Zone d'Activités et conformément au règlement graphique de la zone, une bande d'une largeur minimale de 5 mètres perméable et largement végétalisée sera obligatoirement réalisée, hors zone d'accès au lot.

Cette bande sera :

- Soit traitée en espace libre engazonné et/ou planté, avec à minima 1 arbre pour 10 mètres linéaires de façade implantés à 3 mètres en retrait de la limite de lot
- Soit traitée pour partie en espace de stationnement végétalisé et obligatoirement réalisé en revêtement perméable végétalisé. La limite du stationnement sera positionnée à au moins 1,50 m de la limite de parcelle.
- Soit traitée en espace vert de gestion des eaux pluviales.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement aménagées seront plantées à raison d'un sujet pour 5 places de stationnement non couvertes, avec engazonnement et plantations couve-sol au pied des massifs de plantation. Si les places sont couvertes d'une ombrières, la surface plantée de l'aire de stationnement devra respecter la législation en vigueur. Cette obligation vient s'ajouter aux obligations précédentes

ARTICLE 14 : SERVITUDES PARTICULIERES

Protection contre le bruit

L'extension de la zone d'activités est bordée par l'autoroute ; l'entreprise devra tenir compte de ces paramètres pour l'application du code du travail en matière de bruit.

Défense incendie

Chaque établissement devra respecter la réglementation en matière de sécurité.

Accessibilité

Chaque établissement devra respecter la réglementation en termes d'accessibilité.

ARTICLE 15 : TAXES

L'acquéreur est redevable des taxes qui s'appliquent au terrain dès son acquisition