



PORTS NORMANDS ASSOCIES



Aménagement de la zone d'activités de Chantereyne

PERMIS D'AMENAGER

VILLE & TRANSPORT
DIRECTION REGIONALE OUEST
Espace bureaux Sillon de Bretagne
8 avenue des Thébaudières
CS 20232
44815 SAINT HERBLAIN CEDEX

Tel. : 02 28 09 18 00
Fax : 02 40 94 80 99

DATE : JUILLET 2015

REF : 4 53 1752



 ARTELIA Ville & Transport Direction Régionale Ouest Espace bureaux Sillon de Bretagne 8 avenue des Thébaudières – CS 20232 44815 SAINT HERBLAIN CEDEX Tél. : 02 28 09 18 00 Fax : 02 40 94 80 99	N° Affaire	4 53 1752				Etabli et vérifié par
	Date	Juillet 2015				J.JUDIC
	Indice	A				

SOMMAIRE

- 1. PA1. Situation et Présentation de l'état initial (R 441 -3)**
- 2. PA2. Notice (R 441 -3)**
 - 2.1. Objet de l'opération**
 - 2.2. Description de l'opération d'aménagement**
 - 2.3. Réseaux existants**
 - 2.3.1. Eaux usées
 - 2.3.2. Eaux pluviales
- 3. PA 5. Vues et coupes**
- 4. PA 6. Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche**
- 5. PA 7. Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain**
- 6. PA 8. Programme et plans des travaux d'équipement**
 - 6.1. Programme**
 - 6.1.1. Le découpage par zone d'activité
 - 6.1.2. Les accès
 - 6.1.3. Les stationnements
 - 6.2. Répartition des activités sur la zone**
 - 6.2.1. Spécificité lot indicatif 1 et 2 : un équipement dédié à la santé
 - 6.2.2. Spécificité lot indicatif 6
 - 6.2.3. Autres lots
 - 6.3. Réseaux prévus sur le site**
 - 6.3.1. Les eaux usées et eaux pluviales
 - 6.3.2. Eau potable et défense incendie
 - 6.3.3. Réseaux électriques, gaz, télécom et éclairage public
 - 6.4. Espaces verts, clotures, signalétiques, colorimétrie et éclairage**
 - 6.5. Gestion des déchets**
- 7. PA 9. Document graphique - hypothèse d'implantation des bâtiments**
- 8. PA 10. Projet de règlement**
 - 8.1. Plan local d'urbanisme**
 - 8.2. Règles existantes sur la commune pour la zone UZ**
 - 8.2.1. Articles UZ1 et UZ2
 - 8.2.2. Article UZ3
 - 8.2.3. Article UZ4
 - 8.2.4. Article UZ5
 - 8.2.5. Article UZ6
 - 8.2.6. Article UZ7
 - 8.2.7. Article UZ8
 - 8.2.8. Article UZ9
 - 8.2.9. Article UZ10
 - 8.2.10. Article UZ11
 - 8.2.11. Article UZ12

8.2.12. Article UZ13

8.2.13. Article UZ14

8.3. Projet de règlement spécifique à la zone d'activité de Chantereyne

8.3.1. Règles spécifiques à la zone d'activités vis-à-vis des articles de la zone UZ du PLU

8.3.1.1. Articles UZ1 à UZ5

8.3.1.2. Article UZ6

8.3.1.3. Article UZ7

8.3.1.4. Article UZ8

8.3.1.5. Article UZ9

8.3.1.6. Article UZ10

8.3.1.7. Article UZ11

8.3.1.8. Article UZ12

8.3.1.9. Article UZ13

8.3.1.10. Article UZ14

8.3.2. Autres règles spécifiques à la zone d'activités de Chantereyne

8.3.2.1. Servitudes

8.3.2.2. Perceptions des constructions depuis l'espace public

8.3.2.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

8.3.2.4. Organisation des zones d'hivernage, chantier de réparation et du stockage des bateaux

8.3.2.5. Zone technique et stockage des matériaux

8.3.2.6. Traitement des limites séparatives entre lots

8.3.2.7. Prescriptions relatives à la signalétiques

8.3.2.8. Eclairage

ANNEXE 1 *Plan parcellaire*

ANNEXE 2 *Espaces naturels remarquables*

ANNEXE 3 *PA 3 et PA 4. Plans (R 441 – 2 et R 441 - 4)*

1. PA1. SITUATION ET PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL (R 441 -3)

Le port de Cherbourg est situé sur la côte Nord du Cotentin dans le département de la Manche.

Ce port comprend un port de commerce, un port de pêche, un port militaire et un port de plaisance.

Le projet est situé à proximité immédiate du port de plaisance et du port militaire, au niveau de la zone d'activité de Chantereyne. Cette zone d'activités est située en continuité du Port de plaisance de Cherbourg, elle regroupe les commerces de proximité de la filière nautique. On y trouve des commerces d'articles spécialisés, des prestataires de services (voilerie, petits chantiers d'entretien coque et mécanique, locations, ...).

Le site du projet est bordé :

- au nord et à l'ouest par le port militaire et par le terre-plein du Club Nautique de la Marine,
- au sud par le secteur urbain et à l'est par la zone d'activité existante.

Le secteur d'extension de la zone d'activité est compris dans l'emprise du terre-plein du Club Nautique de la Marine et du port de plaisance

Il est actuellement composé de :

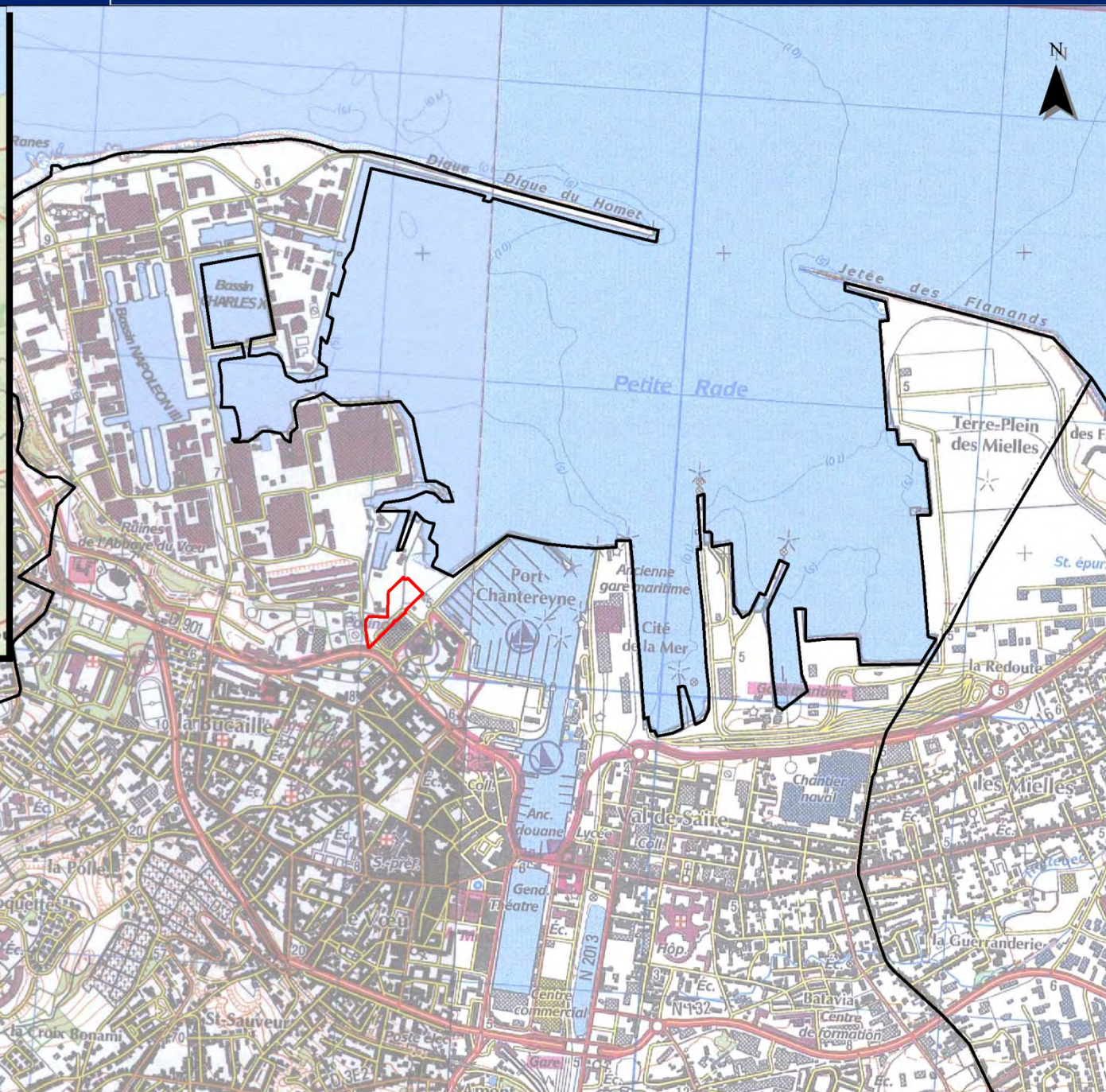
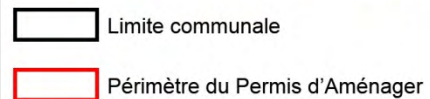
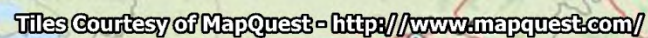
- surfaces imperméabilisées, surfaces actuellement utilisées pour le stockage de bateaux du Club Nautique de la Marine sur une superficie d'environ 11 610 m² ;
- une surface enherbée situées au sud-ouest de la salle « complexe sportif de Chantereyne » d'une superficie d'environ 2 930 m².

Les aménagements paysagers existants impactés par le projet sont composés (*cf. photos ci-après*) :

- d'une haie brise-vue le long de la voie de service du « complexe sportif de Chantereyne » sur une longueur d'environ 125 m,
- une surface enherbée situées au sud-ouest de la salle « complexe sportif de Chantereyne » d'une superficie d'environ 2 930 m².



Le plan de situation est présenté page suivante. (R 441.2 du Code de l'Urbanisme)



2. PA2. NOTICE (R 441 -3)

2.1. OBJET DE L'OPERATION

Pour conforter et développer l'activité liée à la filière nautique, Ports Normands Associés prévoit d'étendre la zone d'activité de Chantereyne.

L'opération consiste en une recomposition foncière des terrains situés en mitoyenneté du port militaire, ce qui permettra ainsi de dégager une plateforme d'environ 1,45 ha dédiée aux activités liées à la plaisance (accastillage, réparation, équipement public...).

L'accès à cette zone d'activité sera assuré par un accès indépendant depuis l'avenue de Cessart permettant des fonctionnements séparés avec le secteur existant largement ouvert au public. Une voirie nouvelle est créée et les réseaux divers sont repris et adaptés.



Vue actuelle du secteur d'aménagement



Vue de l'aménagement

2.2. DESCRIPTION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Les objectifs visés par l'aménagement sont :

- la création d'un ensemble foncier présentant une surface totale de 14 540 m², pour une surface constructible d'environ 10 561 m². Un découpage indicatif en lot est présenté mais le nombre de lots et leurs limites pourront évoluer selon les besoins des futurs occupants, dans la limite d'un nombre maximal de 15 lots.
- la création d'un accès indépendant depuis l'avenue de Cessart permettant l'accès du public à la Zone d'Activité,
- la création d'une voirie suffisamment large pour la circulation de l'élévateur à bateau,

Le plan de l'état actuel est présenté ci-après. Des photographies du site sont présentées au chapitre 4.

2.3. RESEAUX EXISTANTS

2.3.1. EAUX USEES

Les eaux usées liées aux activités du Port de Cherbourg, se rejettent pour certaines directement dans le réseau d'assainissement de la Communauté Urbaine de Cherbourg (CUC) et pour les autres dans le réseau portuaire d'eaux usées. Tout est dirigé ensuite vers la station d'épuration Est des Mielles. Selon les derniers chiffres disponibles sur le site (<http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>) la charge maximale en entrée de la station était de 114 000 EH.

La zone d'activités de Chantereyne possède un réseau d'eaux usées existant de diamètre Ø 200.

2.3.2. EAUX PLUVIALES

La zone d'activités de Chantereyne possède un réseau d'eaux pluviales existant qui se rejette en mer dans la petite rade du Port au nord de la zone d'activité actuelle, via une canalisation de diamètre Ø 800.



 Périmètre du Permis d'Aménager

© 2010 GeoEye © 2010 Intermap © 2010 IGN © 2010 Blom Earthstar Geographics SIO Earthstar Geographics SIO © 2015 Microsoft Corporation

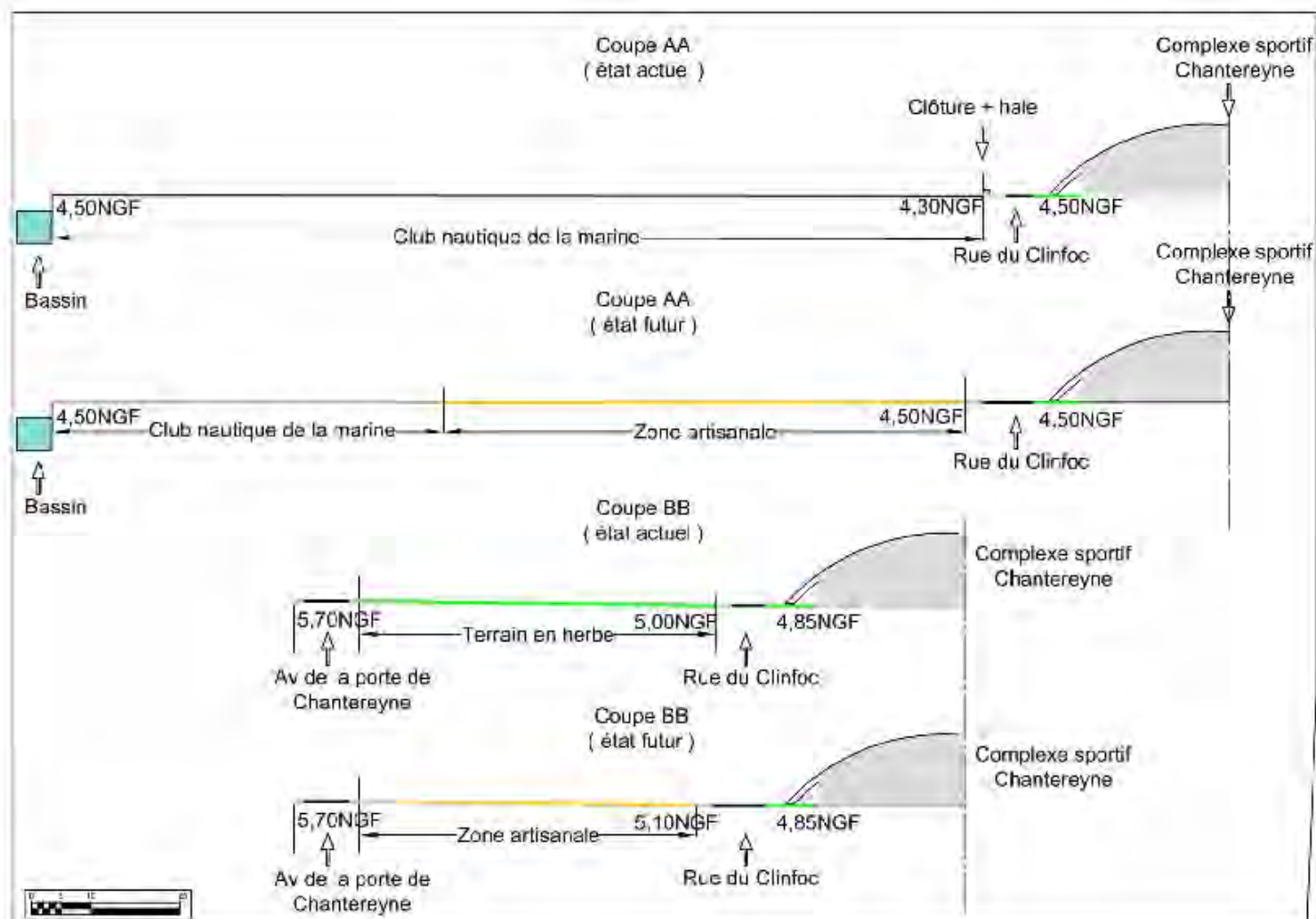


Plan d'ensemble du projet

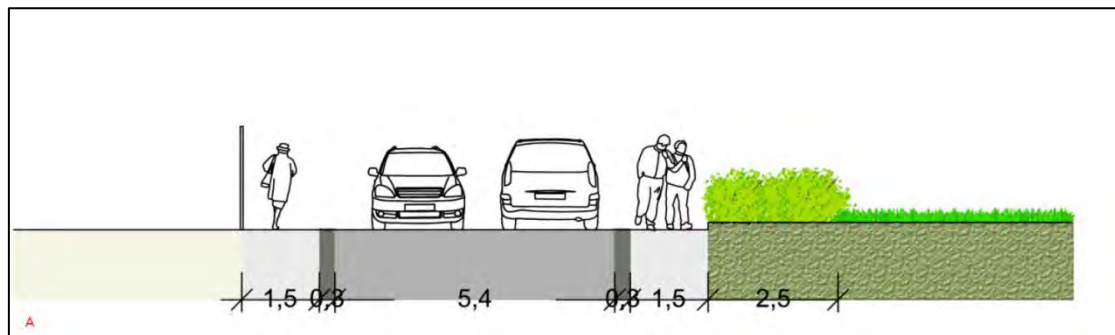
3. PA 5. VUES ET COUPES



Localisation des coupes

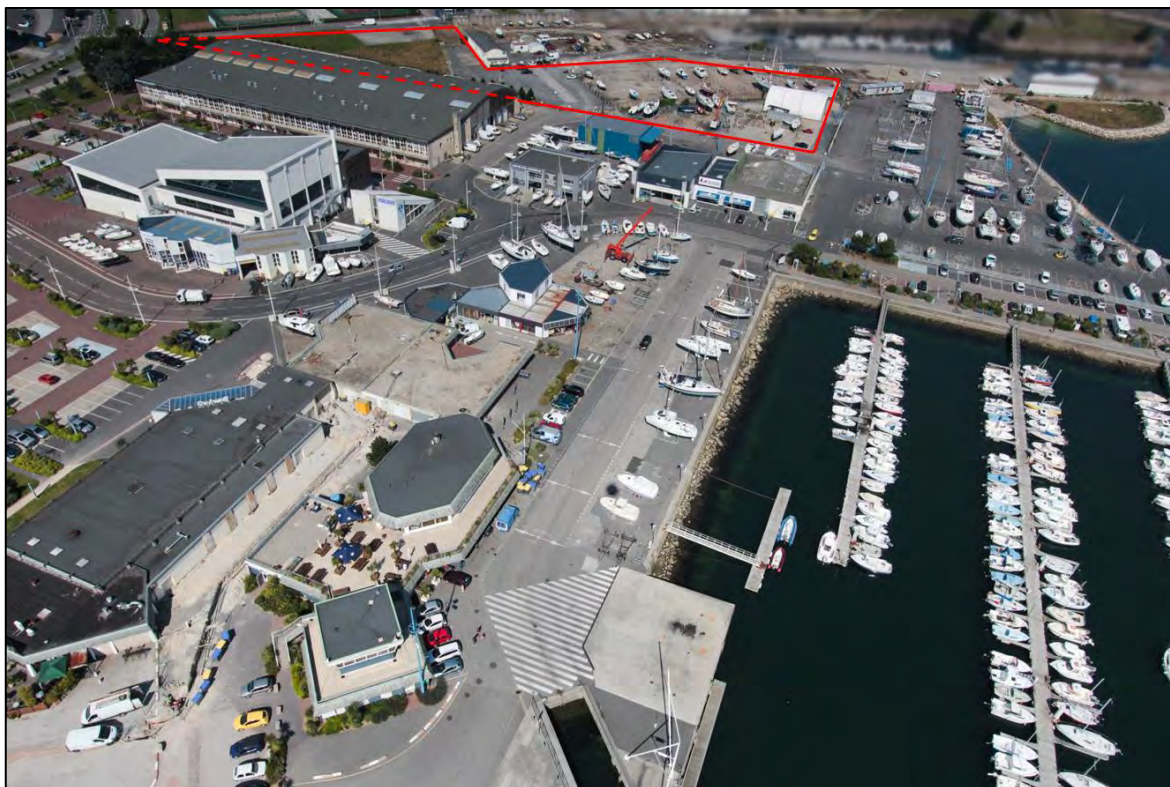


La coupe qui suit donne le profil en travers de la voirie :



Coupe de la voirie du projet [Source : TECAM-AEI, 2014]

4. PA 6. PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



Environnement proche de l'extension de la ZA de Chantereyne [Source : PNA]

Des photographies supplémentaires, prises sur le site et ses abords immédiats, sont présentées ci-après



Vue n°1



Vue n° 2



Vue n° 3



Vue n° 4



Vue n° 5

5. PA 7. PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



Environnement lointain de l'extension de la ZA de Chantereyne [Source : PNA]

6. PA 8. PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

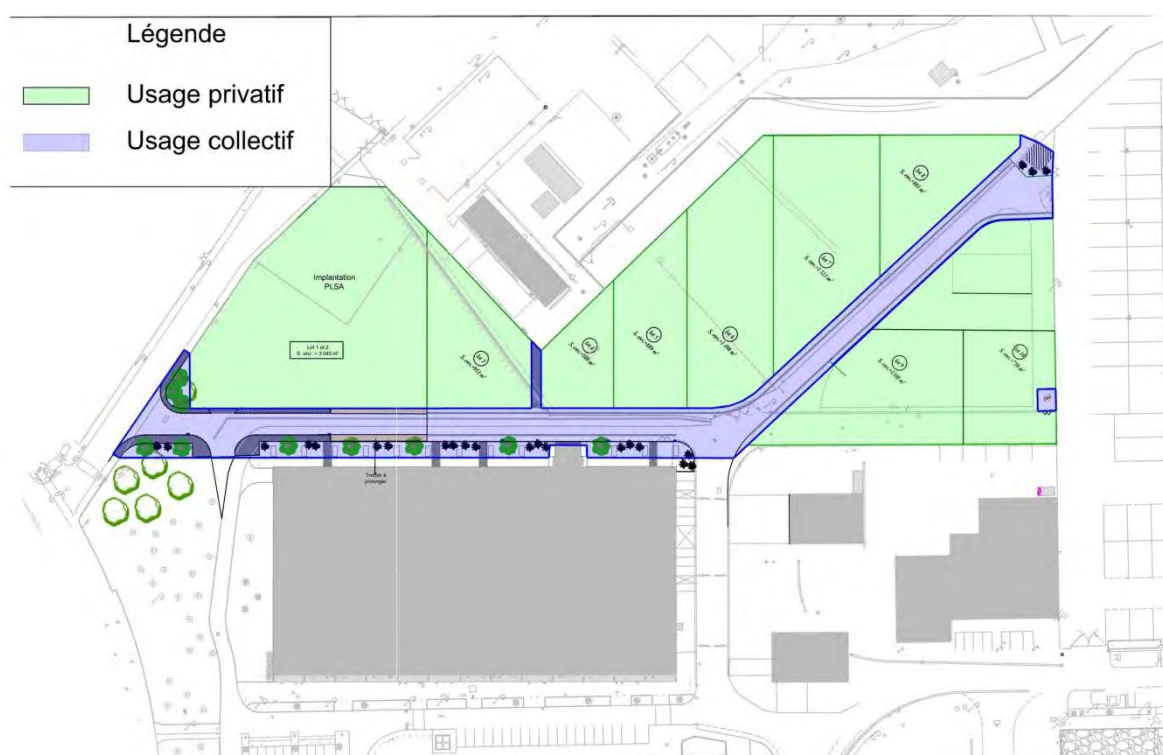
6.1. PROGRAMME

6.1.1. LE DECOUPAGE PAR ZONE D'ACTIVITE

Il est créé un ensemble foncier présentant une surface totale de 14 540 m², pour une surface constructible d'environ 10 561 m². Un découpage indicatif en lot est présenté mais le nombre de lots et leurs limites pourront évoluer selon les besoins des futurs occupants.

Pour assurer l'interface entre ville et port, un lot situé au Sud - Ouest sera rétrocédé à la ville pour construire un pôle santé. Cet équipement s'inscrit dans la continuité des équipements adjacents, à savoir la piscine et le gymnase. Le nivellement total de l'emprise de la ZA est à prévoir. Un terrassement global aura donc lieu avec une épaisseur différente suivant les futures destinations des lieux et les structures de matériaux prévues.

La répartition entre usage privatif et collectif de la zone d'activité figure sur le plan ci-après :



6.1.2. LES ACCES

L'accès à la zone d'activité s'effectue depuis l'avenue de Cessart.

Les accès aux parcelles se feront depuis la rue du Clin Foc. La zone d'activité n'est pas fermée pour assurer les continuités de circulation avec la rue de la Marquise.

Les circulations et cheminements

L'assiette de la voie fait 9.00m et se décompose ainsi :

- Trottoir de 1.50m de large en enrobé noir
- Chaussée de 6.00m de large en enrobé noir
- Trottoir de 1.50m de large en enrobé noir

Il n'y a pas de bordure entre la voie et le trottoir afin de permettre le passage d'un élévateur à bateau qui desservira les établissements installés. Les séparations entre les voies piétonnes et circulées sont matérialisées par une bande de pavés résine collés.



Principes d'organisation de la zone d'activités

- Limite de parcelle
- Limites sur lesquelles aucun accès n'est autorisé
- Limites sur lesquelles les accès sont autorisés
- Limite de lot
- Sens de circulation

6.1.3. LES STATIONNEMENTS

Les stationnements ne sont pas autorisés sur la voie. Ils devront avoir lieu sur les parcelles des amodiataires. (Article UZ12du PLU)

Pour répondre aux besoins en stationnement de l'équipement « pôle santé » un parking pourra être aménagé par la ville en face, au sud de l'ancienne patinoire. Ce parking pourra être connecté éventuellement avec le parking de la piscine et être paysagé avec une ambiance similaire.

6.2. REPARTITION DES ACTIVITES SUR LA ZONE

Afin de préserver des vues importantes, les typologies d'activités autorisées sur les lots sont précisées sur le plan ci-après.

6.2.1. SPECIFICITE LOT INDICATIF 1 ET 2 : UN EQUIPEMENT DEDIE A LA SANTE

Les lots indicatifs 1 et 2 sont situés à l'entrée de la zone d'activité. Son emplacement est stratégique car il est situé à l'interface entre la ville et le port et il est largement visible depuis l'avenue Cessart.

Ce lot, ainsi que le lot 2 seront dédiés à un pôle santé. Cet équipement s'inscrit dans la continuité des équipements publics ou parapublics situés le long de la ceinture verte (piscine, salle de sport...).

La volumétrie du bâtiment sera simple : volumes cubiques ou parallélépipédiques ou une combinaison des deux typologies.

Le traitement architectural du bâtiment sera laissé au soin de l'architecte en charge du projet, pour répondre à la fois à l'usage et la fonction du bâtiment à savoir un pôle de santé s'inscrivant dans un contexte particulier, à la transition entre la ville et le port, le long de l'«écharpe verte».

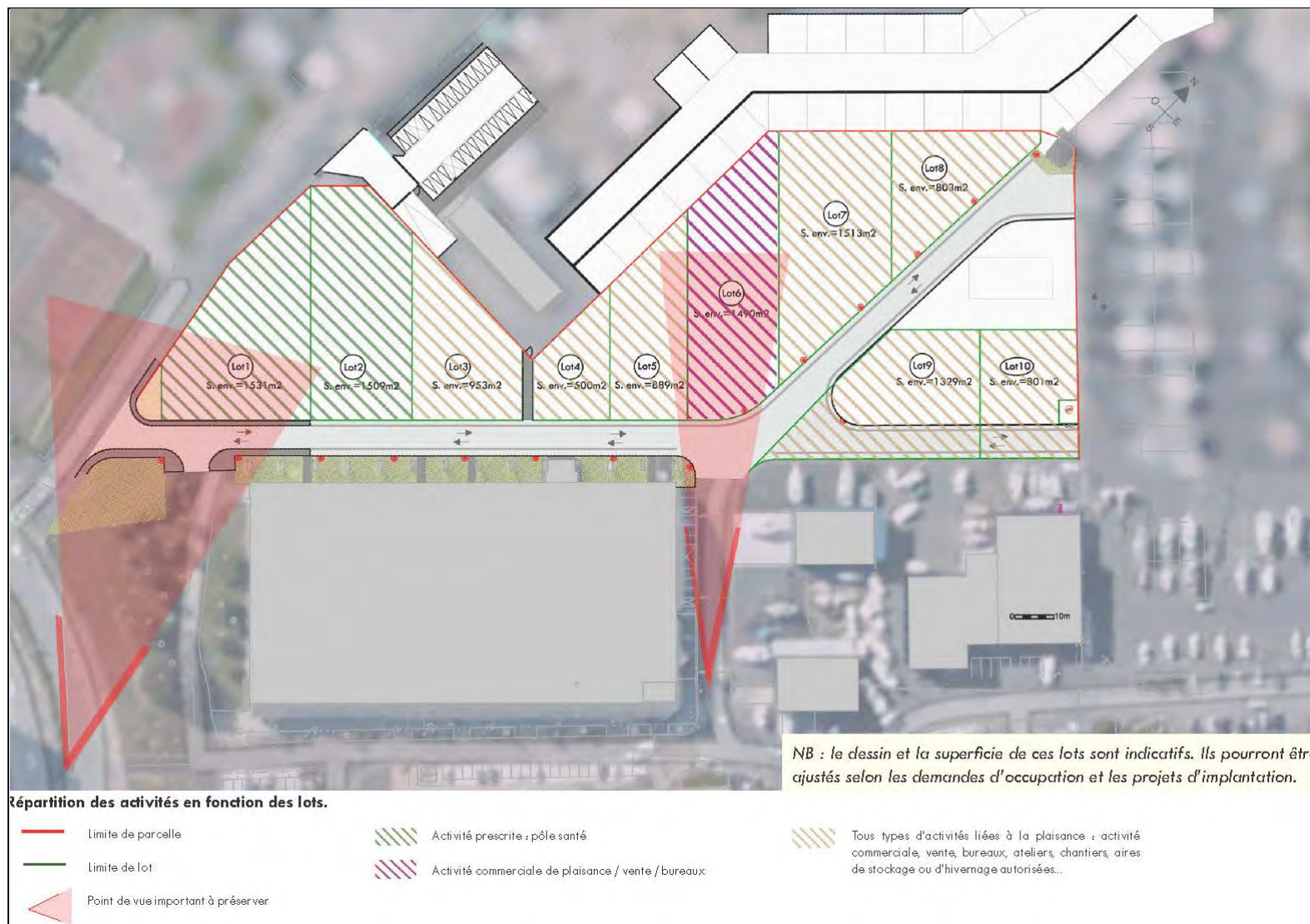
6.2.2. SPECIFICITE LOT INDICATIF 6

Le lot indicatif 6 est situé dans l'axe de perspective de la rue passant au nord de la salle de sport. Par conséquent ce lot ne pourra accueillir ni une aire de stockage ni un chantier pour éviter l'effet de «désordre visuel» pouvant résulter de ce genre d'activités. Ce lot accueillera nécessairement une activité de plaisance nécessitant un bâtiment plutôt qualitatif : type structure commerciale, vente, bureaux... Tout stockage éventuel de matériel lié à la vente devra alors s'effectuer sur la façade Ouest sur l'arrière du bâtiment.

6.2.3. AUTRES LOTS

Les autres lots pourront accueillir tous types d'activités en lien avec la plaisance. Il pourra s'agir aussi bien de structures commerciales pour la vente, de bureaux, d'ateliers, de zones d'hivernage ou de stockage...





6.3. RESEAUX PREVUS SUR LE SITE

6.3.1. LES EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

La création d'un réseau d'eaux usées neuf est nécessaire pour la desserte de la ZA. La canalisation principale sera en PVC Ø200 CR16, les branchements seront en PVC Ø160 CR16. Les regards seront en béton préfabriqué avec tampon fonte E600. Un poste de refoulement est nécessaire pour le raccordement sur le réseau public existant.

Les eaux usées provenant des lots indicatifs 1 et 2 seront rejetés dans le réseau collectif existant au Sud de la zone.

La création d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales neuf est nécessaire pour la desserte de la ZA. La canalisation principale sera en béton armé Ø 300 mm à 500 mm. Elle sera raccordée sur le regard existant de la canalisation de rejet en mer. Il appartiendra aux futurs occupants de prévoir le cas échéant, les dispositifs de traitement des eaux adaptés à leur activité, de façon à garantir la qualité des eaux rejetées dans le milieu.

6.3.2. EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Dans le cadre de l'aménagement, la desserte des différentes parcelles est nécessaire en eau potable. Un nouveau réseau en PVC 110 PN16 sera posé.

Un poteau incendie est prévu d'être implanté au niveau du carrefour auprès du lot indicatif n°9.

6.3.3. RESEAUX ELECTRIQUES, GAZ, TELECOM ET ECLAIRAGE PUBLIC

De nouveaux réseaux doivent être prévus pour la desserte des différentes parcelles. Chaque parcelle doit être alimentée en réseaux électrique, gaz, téléphonique et éclairage public.

6.4. ESPACES VERTS, CLOTURES, SIGNALIQUES, COLORIMETRIE ET ECLAIRAGE

Afin de favoriser son insertion paysagère, la nouvelle zone d'activité s'inscrit dans la continuité des espaces verts existants. Les clôtures, la signalétique, le choix des matériaux, la palette colorimétrique l'éclairage et la mise en lumière font l'objet de dispositions spécifiques dans le projet de règlement spécifique à la zone.

Légende

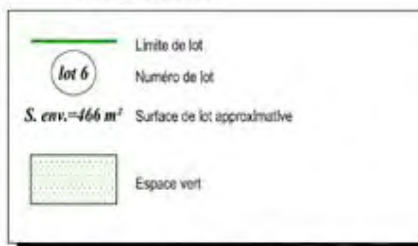
	Limite de lot		Réseau AEP existant
	Numéro de lot		Réseau AEP à déposer
$S. env. = 466 m^2$	Surface de lot approximative		Réseau AEP projeté
	Espace vert		Cherneau AEP projeté
			Poteau incendie projeté



ARTELIA - DIRECTION REGIONALE OUEST

U:\HYD. ENV.4 53 1752\4\1\ZA CHANTEREYNE DOSSIER PA - 240715 - JJC - JUILLET 2015

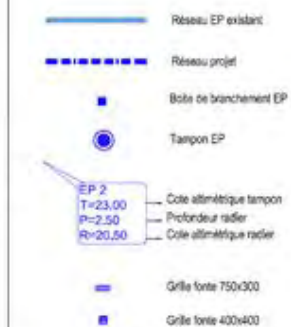
Légende



Eaux Usées



Eaux Pluviales

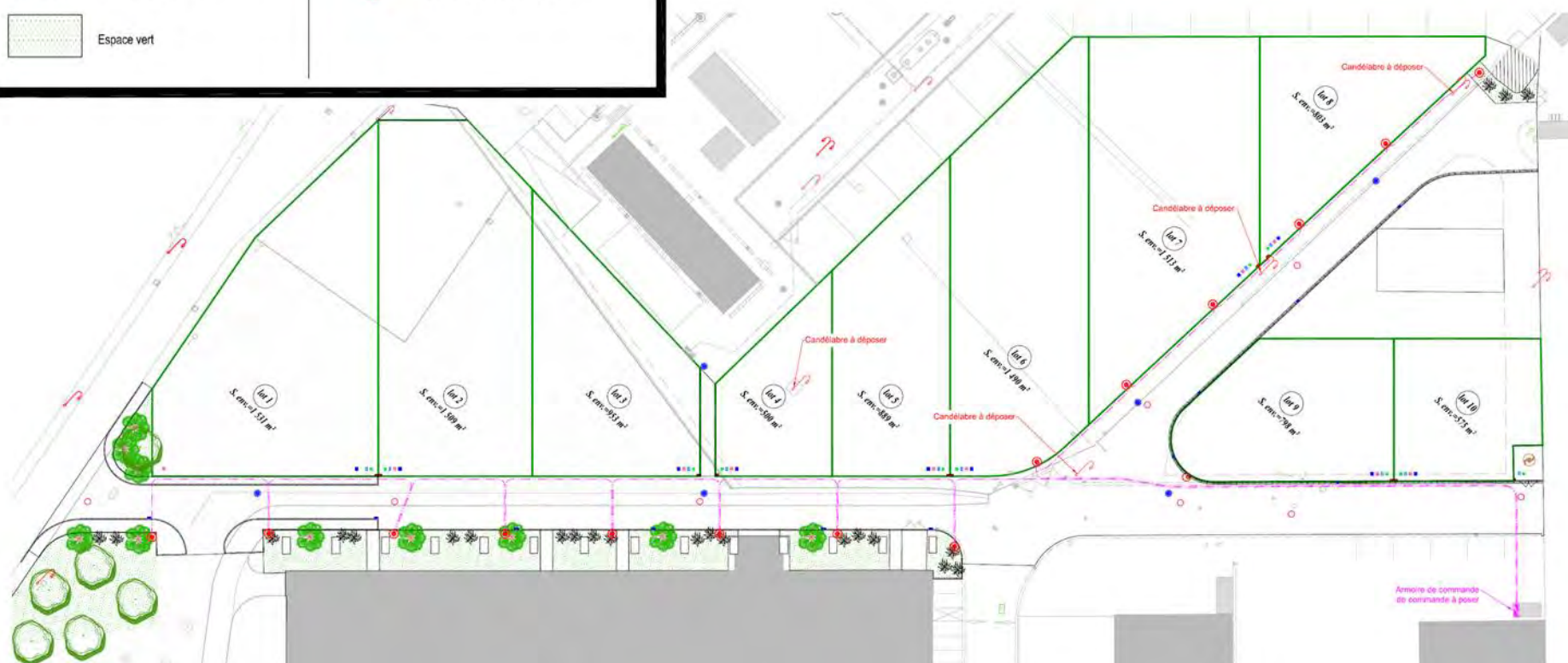


ARTELIA - DIRECTION REGIONALE OUEST

U:\HYD. Env.4 53 1752\4\1\ZA CHANTEREYNE DOSSIER PA - 240715 – JJC -JUILLET 2015

Légende

	Limite de lot		Réseau ECP projeté
	Numéro de lot		Armoire de commande projetée
$S. env. = 466 m^2$	Surface de lot approximative		Candélabre projeté de type 1
	Espace vert		



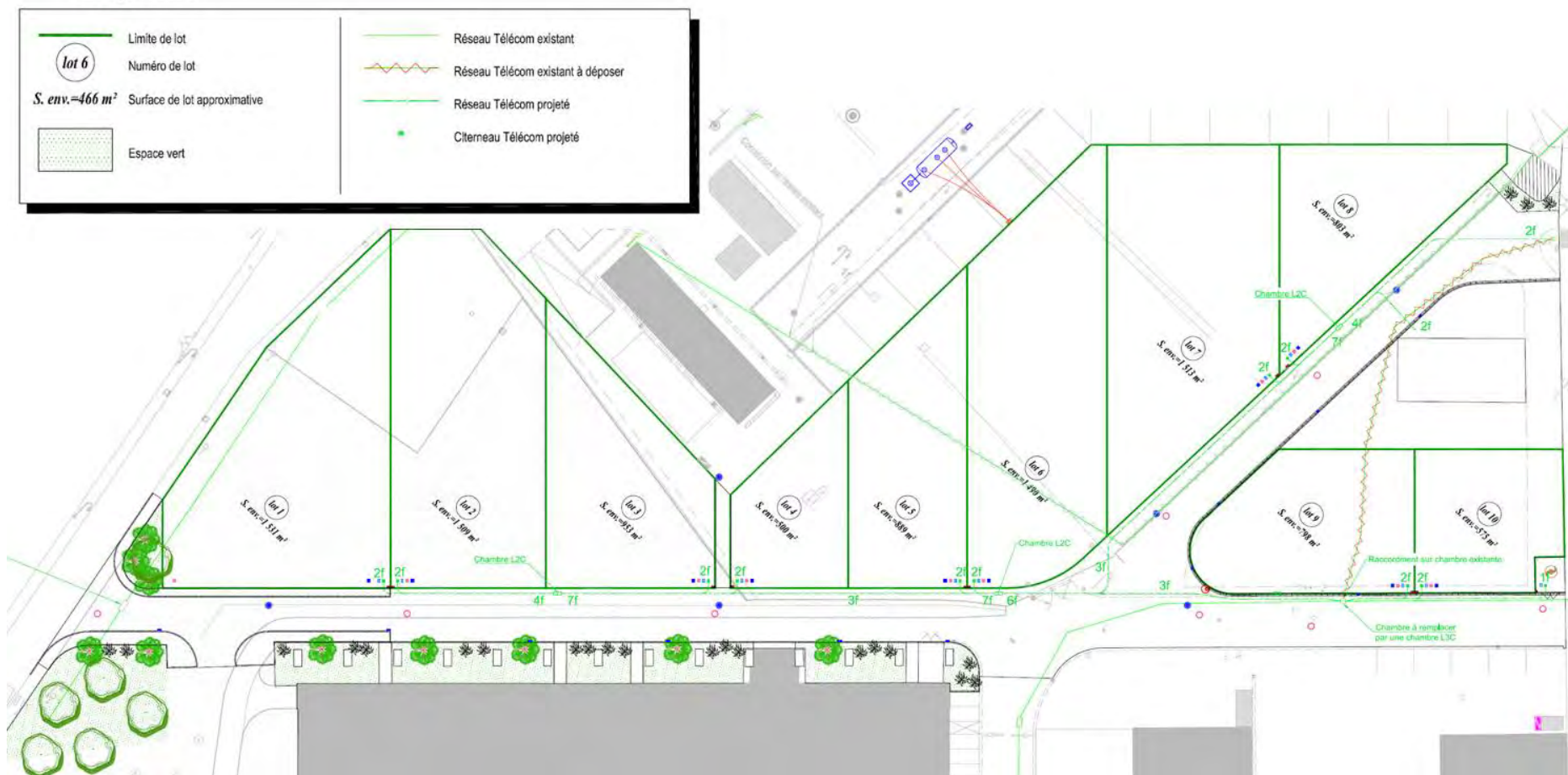
Légende



ARTELIA - DIRECTION REGIONALE OUEST

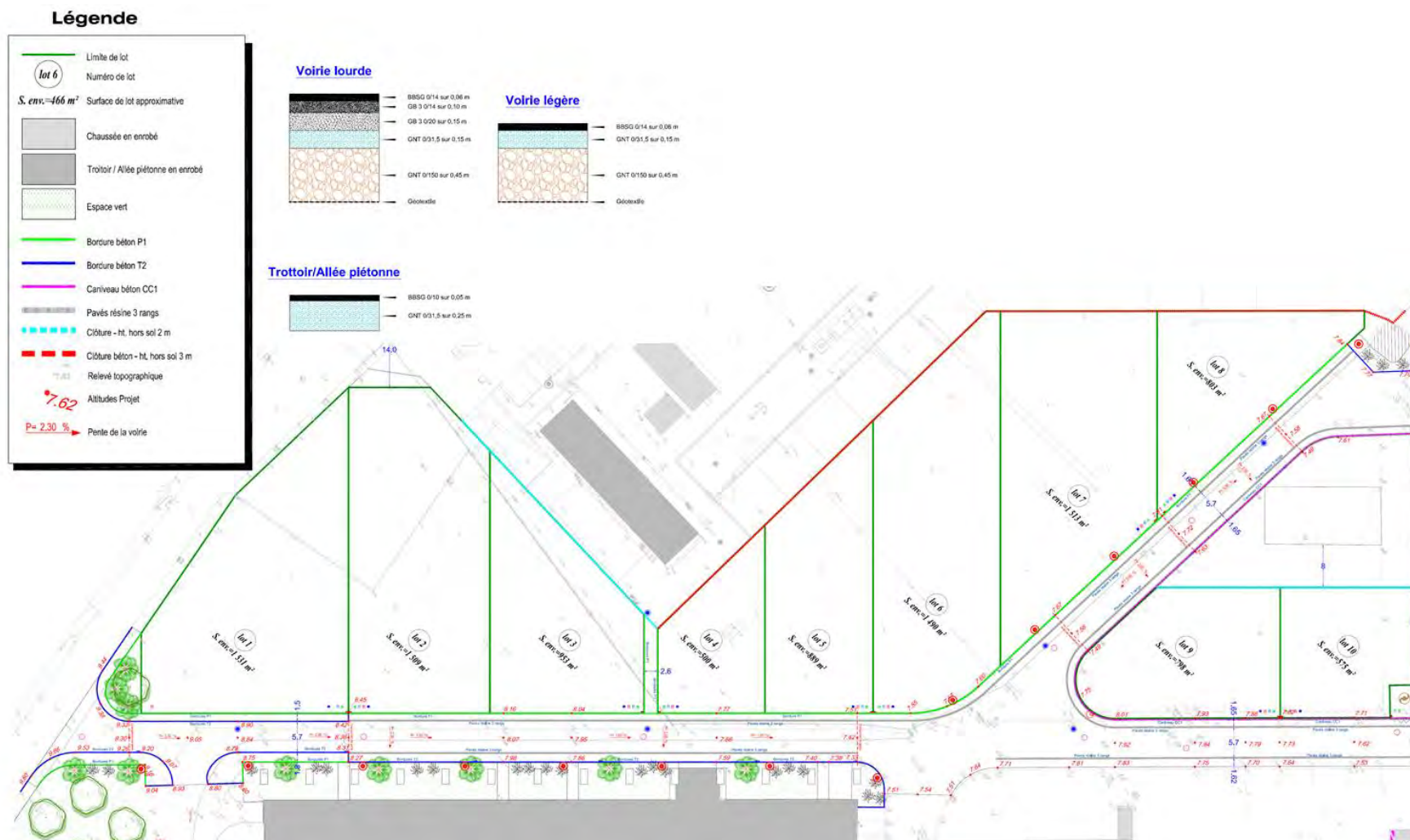
U:\HYD. ENV.4 53 1752\4\1\ZA CHANTEREYNE DOSSIER PA - 240715 – JJC - JUILLET 2015

Légende



ARTELIA - DIRECTION REGIONALE OUEST

U:\HYD. Env.4 53 1752\4\1\ZA CHANTEREYNE DOSSIER PA - 240715 - JJC - JUILLET 2015



6.5. GESTION DES DECHETS

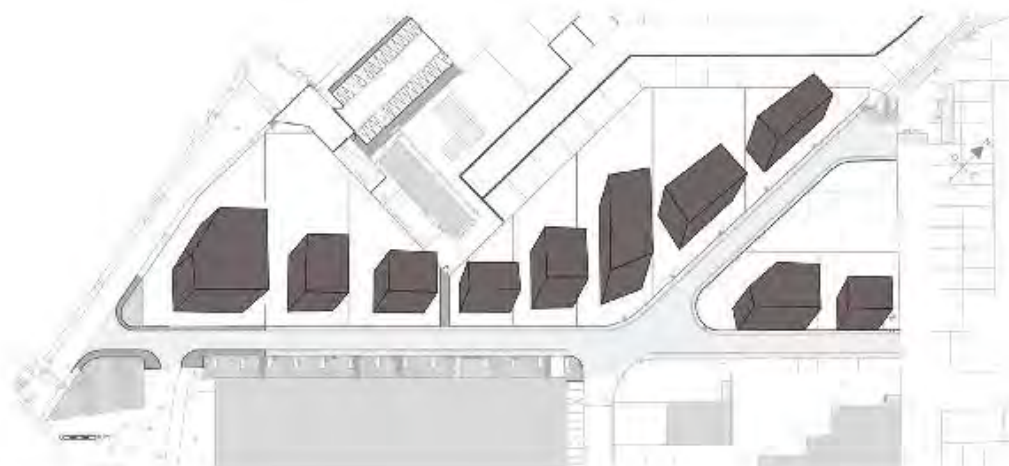
Les déchets ménagers et les déchets usuels seront collectés par le service de ramassage et de traitement des ordures ménagères de la collectivité publique. Les déchets spécifiques provenant des activités et qui ne seraient pas admis dans cette filière de traitement relèveront de la responsabilité des futurs occupants de la zone. Ils devront être stockés par les professionnels avant d'être évacués dans des filières adaptées.

7. PA 9. DOCUMENT GRAPHIQUE - HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

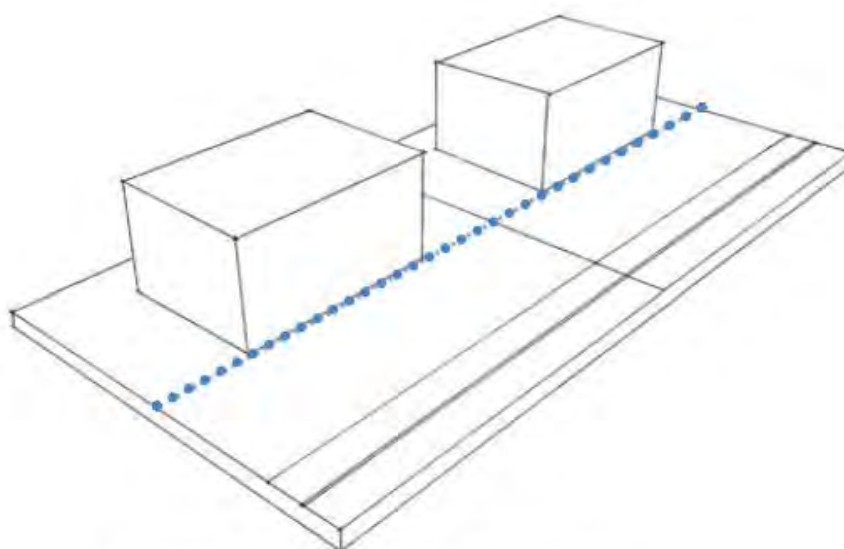
Les hypothèses d'implantation suivantes sont définies :

- respect de la servitude liée à la sécurité incendie,
- recul par rapport à la limite de fond de parcelle : $L = \frac{H}{2}$ avec un minimum de 4,00 m,
- alignement des bâtiments à privilégier,
- les façades des constructions orientées vers l'espace public devront être parallèles à l'axe de la voie.





Scénario à privilégier



Alignement à privilégier entre deux bâtiments

8. PA 10. PROJET DE REGLEMENT

8.1. PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. en vigueur correspond au document ayant fait l'objet de la troisième modification simplifiée approuvée le 26 juin 2015.

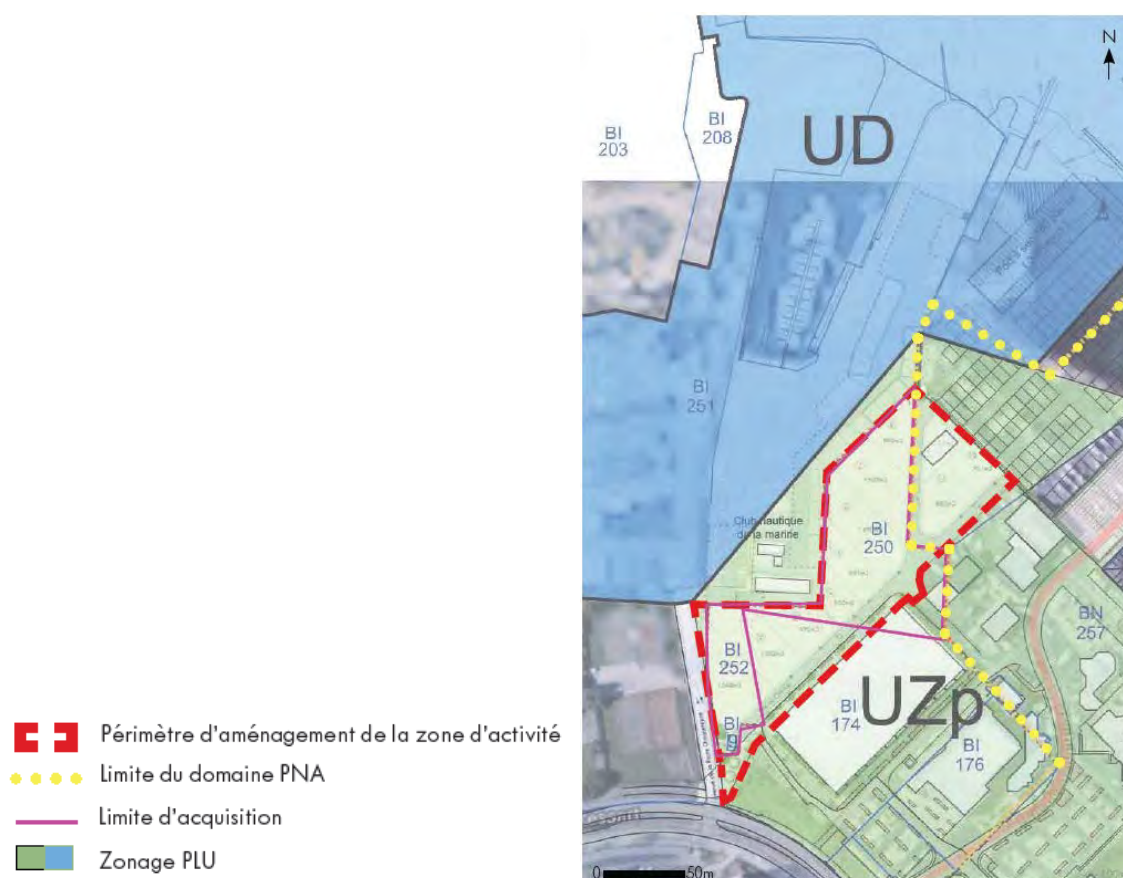


Fig. 1. Zonage du Plan local d'urbanisme sur la zone du projet

Le terrain prévu pour l'aménagement de la zone d'activité de Chantereyne est en zone UZp.

- **zone UZp** : la zone UZ correspond à une zone urbaine du domaine portuaire. Le zonage UZp autorise les constructions, aménagements, équipements qui sont liés au développement du tourisme et des loisirs du port Chantereyne et du club nautique de la marine.

8.2. REGLES EXISTANTES SUR LA COMMUNE POUR LA ZONE UZ

8.2.1. ARTICLES UZ1 ET UZ2

Les articles 1 et 2 précisent les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières sur cette zone. Le projet ne nécessite pas de règle spécifique.

8.2.2. ARTICLE UZ3

L'article 3 précise la desserte des terrains par des voies publiques ou privées et l'accès aux voies publiques. Le projet ne nécessite pas de règle spécifique.

8.2.3. ARTICLE UZ4

L'article 4 précise les conditions et la desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le projet ne nécessite pas de règle spécifique.

8.2.4. ARTICLE UZ5

L'article 5 précise la superficie minimale des terrains constructibles, relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le projet n'est pas concerné.

8.2.5. ARTICLE UZ6

L'article 6 précise l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics. Il mentionne que l'implantation et le volume ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité à la sortie de la zone.

Compte-tenu des activités projetées, activités liés à la plaisance (accastillage, réparation, équipement public...), et du respect des servitudes liées à la défense incendie, le projet nécessite la mention de règles spécifiques à la zone d'activités.

8.2.6. ARTICLE UZ7

L'article 7 précise l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone.

Il mentionne en particulier une implantation à une distance des limites de la zone au moins égale à la moitié de la hauteur de construction (avec $H \leq 9$ m sur cette zone) et jamais inférieure à 4 mètres, et sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone est donc comprise entre 4 m et 4,50 m. Par souci de clarté, il est utile de mentionner ces valeurs dans des règles spécifiques à la zone d'activités. D'autre part, cet article ne fixe pas de règle d'implantation par rapport aux limites de lot.

8.2.7. ARTICLE UZ8

L'article 8 précise l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cet article mentionne en particulier que la distance entre les bâtiments industriels devra

être compatible avec le fonctionnement technique des installations. Le projet ne nécessite pas de règle spécifique.

8.2.8. ARTICLE UZ9

L'article 9 précise l'emprise au sol. Celle-ci n'est pas réglementée. Le projet ne nécessite pas de règle spécifique.

8.2.9. ARTICLE UZ10

L'article 10 précise les règles concernant la hauteur maximale. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux engins de manutention et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations portuaires. Sur la zone UZp, la hauteur des constructions sera limitée à 9 m à l'égout du toit. Le projet ne nécessite pas de règle spécifique.

8.2.10. ARTICLE UZ11

L'article 11 est relatif à l'aspect extérieur :

A. Architecture et intégration à l'environnement

Cet article mentionne que l'environnement et la qualité des bâtiments devront être particulièrement soignés à l'intérieur des zones UZa, UZm et UZp.

B. Clôtures

Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.

Le projet nécessite la mention de règles spécifiques à la zone d'activités.

8.2.11. ARTICLE UZ12

L'article 12 précise que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit se faire à l'intérieur des terrains amodiés. Des règles spécifiques à la zone d'activités peuvent être précisées.

8.2.12. ARTICLE UZ13

L'article 13 précise que les espaces libres intérieurs définitifs non nécessaires à l'exploitation de la zone doivent, quand la nature du sol le permet, être aménagés, plantés et entretenus de manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération n'en soient pas altérés. Des règles spécifiques à la zone d'activités peuvent être précisées.

8.2.13. ARTICLE UZ14

L'article 14 porte sur les possibilités maximales d'occupation du sol. Ces possibilités résultent de l'application des articles UZ 1 à UZ 13. Le projet ne nécessite pas de règle spécifique.



8.3. PROJET DE REGLEMENT SPECIFIQUE A LA ZONE D'ACTIVITE DE CHANTEREYNE

8.3.1. REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE D'ACTIVITES VIS-A-VIS DES ARTICLES DE LA ZONE UZ DU PLU

8.3.1.1. ARTICLES UZ1 A UZ5

Aucune règle spécifique à la zone d'activités de Chantereyne n'est apportée vis-à-vis des articles UZ1 à UZ5.

8.3.1.2. ARTICLE UZ6

Les règles spécifiques apportées à la zone d'activités de Chantereyne vis-à-vis de l'article UZ6 sont les suivantes :

- aucune saillie (oriel, ou balcon...) ne pourra être réalisée au-dessus de l'emprise publique, et ce pour n'entraver ni le passage de l'élève à bateaux, ni le passage de véhicules de secours.
- pour les lots indicatifs n°1, 2, 3, 4, 5, et une partie du lot indicatif n° 6 les constructions ne devront pas être implantées à moins de 3 m de l'emprise publique pour respecter la servitude liée à la sécurité incendie (emprise de 12 m) (plan ci-après).

8.3.1.3. ARTICLE UZ7

Les règles spécifiques apportées à la zone d'activités de Chantereyne vis-à-vis de l'article UZ7 sont les suivantes :

- recul par rapport à la limite de fond de parcelle : $L = \frac{H}{2}$ avec un minimum de 4,00 m,
- pas de recul fixé par rapport à la limite séparative des lots joignant l'alignement.



8.3.1.4. ARTICLE UZ8

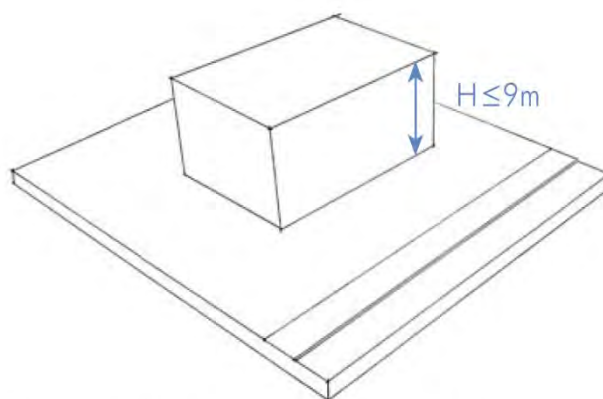
Aucune règle spécifique à la zone d'activités de Chantereyne n'est apportée vis-à-vis de l'article UZ8.

8.3.1.5. ARTICLE UZ9

Aucune règle spécifique à la zone d'activités de Chantereyne n'est apportée vis-à-vis de l'article UZ9.

8.3.1.6. ARTICLE UZ10

Aucune règle spécifique à la zone d'activités de Chantereyne n'est apportée vis-à-vis de l'article UZ10. La hauteur des constructions est limitée à 9 m conformément au règlement de la zone UZp.



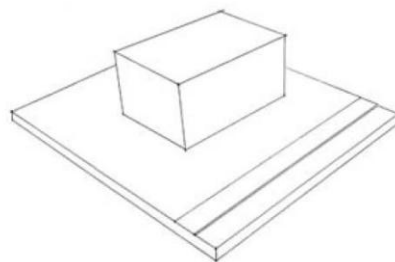
Hauteur maximale des constructions autorisées

8.3.1.7. ARTICLE UZ11

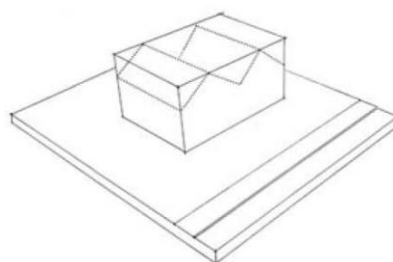
Les règles spécifiques apportées à la zone d'activités de Chantereyne vis-à-vis de l'article UZ11 sont les suivantes :

A. Architecture et intégration à l'environnement

- Volumétrie des constructions et toitures
 - les bâtiments devront être constitués à partir de volumes simples (parallélépipèdes, cubes ou combinaison des deux) et ce pour former un ensemble plus homogène et éviter de renforcer l'hétérogénéité déjà existante entre les différents bâtiments présents aux abords (bâtiment en forme de voile, salle de sport au toit cintré, bâtiments avec vitrines en forme de prisme...)
 - les pentes de toitures sont autorisées sous réserve qu'elles soient dissimulées au regard depuis les espaces extérieurs par des acrotères.

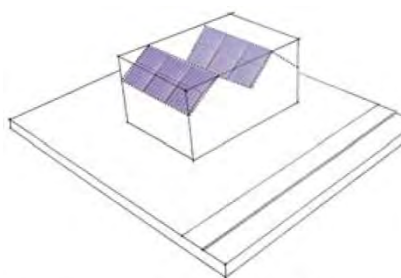


Volumes simples autorisés



Toit en pente autorisé si dissimulé derrière un acrotère

- l'installation de capteurs solaires est autorisée sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, dissimulés derrière l'acrotère.



Intégration de capteurs solaires sur toiture

- **Façades**

- les façades en regard des voies de circulation seront spécialement soignées et cohérentes entre elles.
- les règles émises ci-après concernant le traitement des façades ne s'appliquent pas au lot qui recevra le pôle de santé publique dont le traitement architectural est laissé au libre choix du maître d'œuvre pour qu'il puisse correspondre à la fonction et l'usage du bâtiment.

Toutefois, le maître d'œuvre du pôle de santé devra proposer un projet s'insérant bien dans son environnement à l'interface entre la ville, le port et la zone d'activité de plaisance.

- **Choix des matériaux**

- dans un but de créer un ensemble homogène et cohérent avec les bâtiments d'activité existants aux abords on privilégiera comme revêtement de façade un bardage métallique pour l'ensemble des bâtiments.
- le verre et les panneaux de polycarbonate sont autorisés pour le traitement de façade des bâtiments courants.
- les constructions à échelle humaine ou certains espaces spécifiques (entrée, petits locaux de bureaux, vitrines...) qui nécessitent parfois d'être clairement identifiés pourront être habillés avec un placage ou un bardage bois (non teinté).

- **Palette colorimétrique**

- les différentes composantes des bâtiments (murs, toitures, annexes) devront présenter une unité de couleur ou appartenir à différentes nuances d'une même tonalité. Toutefois, les constructions à échelle humaine ou certains espaces

spécifiques (entrée, petits locaux de bureaux, vitrines...) qui nécessitent parfois d'être clairement identifiés pourront être mis dans une couleur différente.

- le nombre de couleurs apparentes sur un bâtiment sera limité à 3 par constructions.
- dans le choix des teintes, seules celles qui sont neutres sont autorisées. Les couleurs vives en façade ne sont pas autorisées.
- les principaux nuanciers de référence pour les volumes principaux sont les suivants sans être exclusifs : RAL 7022, RAL 7011, RAL 9023, RAL 7036, RAL 7044.



- les principaux nuanciers de référence pour les volumes annexes sont les suivants sans être exclusifs : RAL 9023, RAL 8015.



- les serrureries devront être de couleur neutre également, si possible dans une nuance de la tonalité dominante.
- les grilles de ventilation, cheneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction (volumétrie, teinte, matériau).

B. Clôtures

- Les clôtures pourront être en panneau de treillis soudé ou pleines.
- La localisation des types de clôtures autorisés sur la zone est reportée sur le plan ci-après. Elles doivent se situer en limite de la servitude pour la défense incendie et derrière le mât des candélabres.
- Caractéristiques du modèle clôture pleine :
 - Clôture avec pose de plaques de béton à l'horizontal
 - Hauteur vue : 3m / largeur des panneaux : 50cm / Epaisseur : 4cm
 - Finition du béton : lisse, teinté dans la masse ton pierre. Les clôtures de teinte grise ne sont pas autorisées.



Modèle de clôture pleine - panneaux de béton teinté dans la masse ton pierre

- Caractéristiques du modèle de clôture en treillis soudé :
 - les clôtures seront de type NYLOFOR 2D SUPER de chez BETAFENCE ou équivalent en qualité et garantie dans le temps,
 - panneau haute sécurité double fil 8/6/8,
 - hauteur vue : 1m83 / Largeur des panneaux : 2m50,
 - finition anti-corrosion (°°galvanisation + polyester) - RAL7036,
 - maille : 200X50mm / fil horizontaux Ø 8mm/ fils verticaux Ø6mm,
- Poteaux - hauteur vue : 1m83,
- Espacement entre les poteaux : selon longueur des panneaux,
- Assemblage clôture/ poteaux par clips inox inviolables.



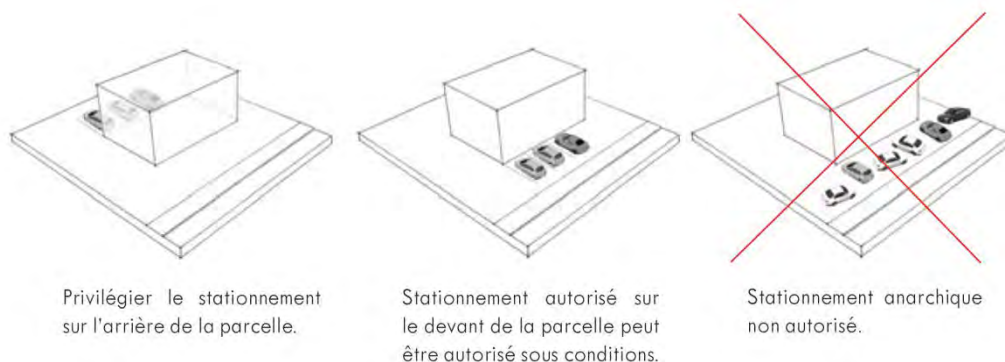
Localisation des types de clôtures autorisées dans la zone d'activités.

- Clôture obligatoire en panneaux de béton de pierre / H : 3m
- - - Clôture obligatoire en panneaux de treillis soudé / H : 1m83
- - - Clôture optionnelle en panneaux de treillis soudé / H : 1m83
- ▨ Servitude de protection incendie
- Candélabre

8.3.1.8. ARTICLE UZ12

Les règles spécifiques apportées à la zone d'activités de Chantereyne vis-à-vis de l'article UZ12 sont les suivantes :

- le stationnement de véhicules s'effectuera de manière privilégiée sur l'arrière de la parcelle, derrière les bâtiments d'exploitation. Cependant, s'il est prouvé que la configuration de la parcelle et le fonctionnement de l'activité ne permettent pas une telle organisation, le stationnement pourra être autorisé sur l'avant de la parcelle.
- sur la parcelle le stationnement devra être clairement organisé. Les stationnements anarchiques ne sont pas autorisés.



8.3.1.9. ARTICLE UZ13

Les règles spécifiques apportées à la zone d'activités de Chantereyne vis-à-vis de l'article UZ13 sont les suivantes :

- Typologie des revêtements :
 - les espaces utiles pour l'exploitation (plateforme) seront réalisés en enrobé noir.
 - les espaces inclus dans la bande des 3 m relative à la servitude sécurité incendie seront soit en enrobé noir, soit engazonnés sur un mélange terre pierre (40% pierres / 60% terre végétale) pour assurer une portance suffisante dans le cas de passage d'un engin de secours.
 - les autres espaces libres non utiles à l'exploitation pourront être plantés (gazon d'ornement, prairie rustique, haies, arbres).
- Mélange terre-pierre et engazonnement
 - le mélange terre pierre sera composé de 40% grave calcaire 20/40 et 60% terre, sur une épaisseur de 30 cm.
 - le gazon d'ornement sera composé de : 30% *Lolium perenne* (Ray Grass anglais), 20% *Festuca rubra trichophylla* (Fétuque rouge demitraçante, 10% *Festuca ovina* (Fétuque ovine), 40% *Festuca arundinacea* (Fétuque élevée).



Localisation de la bande de 3m concernée par la servitude liée à la sécurité incendie.

— limite de lot



Bande incluse dans la servitude de la sécurité incendie.

Zone devant être enrobée noir ou engazonnée sur mélange terre-pierre si plantations souhaitées



Lots : plateforme des espaces d'exploitation en enrobé noir/ les espaces non utilisés peuvent être plantés.

• Arbustes et haies

- les amodiataires d'un lot peuvent mettre en place une haie sur son pourtour.
- les haies ne devront pas dépasser 2m de hauteur si les arbustes sont situés à moins de 2m de la limite de parcelle ou de lot.
- les essences devront être résistantes au climat marin et sont à choisir parmi celles représentées ci-dessous en vue d'obtenir une cohérence de plantation sur l'ensemble du port de plaisance.



Ambiance de référence sur le parking de la piscine



Ambiance de référence sur le parking de la piscine



Pittosporum tobira



Choisya ternata



Euphorbia dendroïdes



Tamarix tetendra

- Arbres et palmiers
- les plantations d'arbres et de palmiers sont autorisées sur les lots de la zone d'activité.
- les arbres / palmiers ne doivent pas être implantés à moins de 2m des limites de lots et parcelles.
- les essences doivent être résistantes aux embruns salés et peuvent être choisies parmi la liste ci-dessous.



Cordylone australis



Trachycarpus fortunei



Erythea armata



Eucalyptus coccofera



Eucalyptus gunnii



Acer pseudoplatanus



Acer pseudoplatanus

8.3.1.10. ARTICLE UZ14

Aucune règle spécifique à la zone d'activités de Chantereyne n'est apportée vis-à-vis de l'article UZ14.

8.3.2. AUTRES REGLES SPECIFIQUES A LA ZONE D'ACTIVITES DE CHANTEREYNE

Les règles ci-après, ne sont pas réglementées dans le PLU existant. Elles sont spécifiques à la zone d'activités de Chantereyne.

8.3.2.1. SERVITUDES

Relatives à la sécurité incendie

Les constructions situées le long de la rue du Clin Foc en face de la salle de sport ne pourront être implantées à moins de 3m par rapport à la limite de l'emprise publique/ de lot, et ce pour pouvoir respecter la servitude liée à la défense incendie nécessitant une emprise de 12 m de large sur cette section de rue du Clin Foc.

Relatives à un aqueduc

Les lots indicatifs n° 2, 3, 4, 5 et 10 sont concernés par le passage d'acqueducs. L'implantation et les conditions d'édifications des bâtiments devront recevoir l'accord des services gestionnaires de façon à garantir l'intégrité de ces réseaux.

8.3.2.2. PERCEPTIONS DES CONSTRUCTIONS DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

Pour éviter les effets de redents et structurer les perspectives, les façades ou pignons des constructions orientées vers l'espace public devront être parallèles à l'axe de la voie.

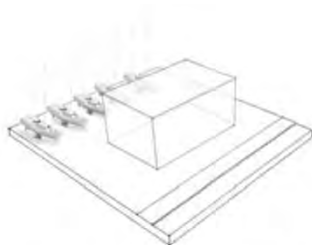
8.3.2.3. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Afin de structurer les perspectives, les nouvelles constructions seront, autant que faire se peut, alignées avec le bâti existant, sous réserve de compatibilité technique avec l'exploitation affectée à ce lot.

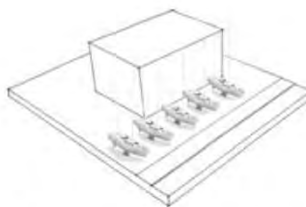
8.3.2.4. ORGANISATION DES ZONES D'HIVERNAGE, CHANTIER DE REPARATION ET DU STOCKAGE DES BATEAUX

Si la parcelle doit accueillir une activité d'hivernage ou de chantier de réparation de bateaux, ces derniers seront rangés en priorité sur l'arrière de la parcelle.

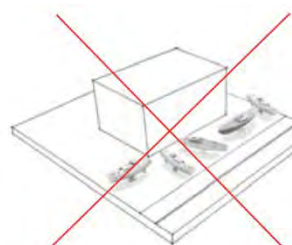
Si pour des raisons d'accès de l'élévateur, la zone d'hivernage ou de réparation doit se trouver sur le devant de la parcelle, le stationnement des bateaux sera organisé, et de préférence perpendiculairement à la voie. En aucun cas, le stationnement des bateaux ne pourra s'effectuer de manière anarchique sur le devant de la parcelle, et ce pour préserver l'image de la zone d'activité.



Privilégier si possible la création d'aire d'hivernage ou de chantier sur l'arrière de la parcelle.



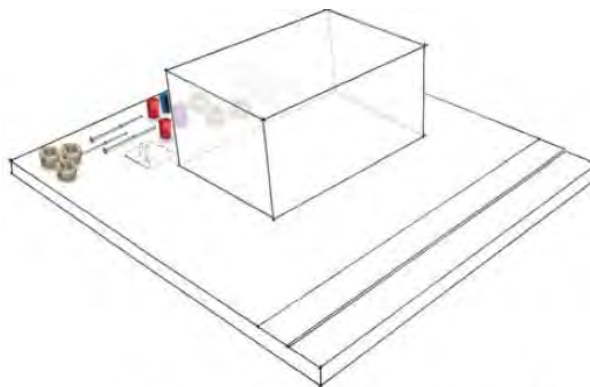
Si l'aire de chantier / d'hivernage est organisée sur le devant de la parcelle, les bateaux doivent être rangés.



Organisation anarchique des bateaux non autorisée.

8.3.2.5. ZONE TECHNIQUE ET STOCKAGE DES MATERIAUX

Le stockage des matériels, et matériaux devra s'effectuer sur l'arrière de la parcelle.



Stockage des matériaux sur l'arrière de la parcelle

8.3.2.6. TRAITEMENT DES LIMITES SEPARATIVES ENTRE LOTS

A. Portails

Les portails seront à barreaudage métallique vertical :

- coulissants sur rail ou autoportants, manuels ou motorisables (de chez Betafence ou équivalent)
- hauteur vue : 1m83 /Largeur de passage libre : largeur à adapter selon les besoins
- revêtement de finition anti-corrosion (galvanisation +polyester) - RAL 7036.

B. Barrières levantes

- Des barrières levantes pourront être mises en place pour les activités qui le nécessitent. La borne support sera alors peinte avec une peinture anticorrosion, couleur du RAL 7036.

8.3.2.7. PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA SIGNALÉTIQUES

A. Signalétique sur les façades

a) Pour tous les lots

- le lettrage sera sobre et fixé sur la façade.
- les enseignes ne sont autorisées que sur la façade principale, c'est à dire, celle donnant sur l'espace public à l'exception des lots indicatifs 1 et 9 :
 - pour les lots indicatifs 1 et 2, le pôle santé sera visible à la fois depuis l'avenue de Cessart et la rue du Clin Foc. La signalétique pourra être mise en place sur les deux faces visibles principales.
 - pour le lot indicatif 9, dont 2 faces donnent sur l'espace public, le prestataire pourra choisir sur quelle façade il souhaite mettre son enseigne en fonction de l'orientation, et du fonctionnement de son bâtiment.

b) Pour tous les lots, exceptés les lots indicatifs 1 et 2 :

Les enseignes se limiteront à la raison sociale de l'entreprise et au logo. Aucun autre type de message publicitaire ne pourra être inscrit (publicité, détail des prestations, coordonnées...).

L'espace maximal dédié à la signalétique sur les constructions pérennes devra respecter les proportions ci-après.



----- Façades le long desquelles peuvent être mises en place les enseignes.



Principe pour la mise en place de signalétique sur la façade des constructions pérennes.

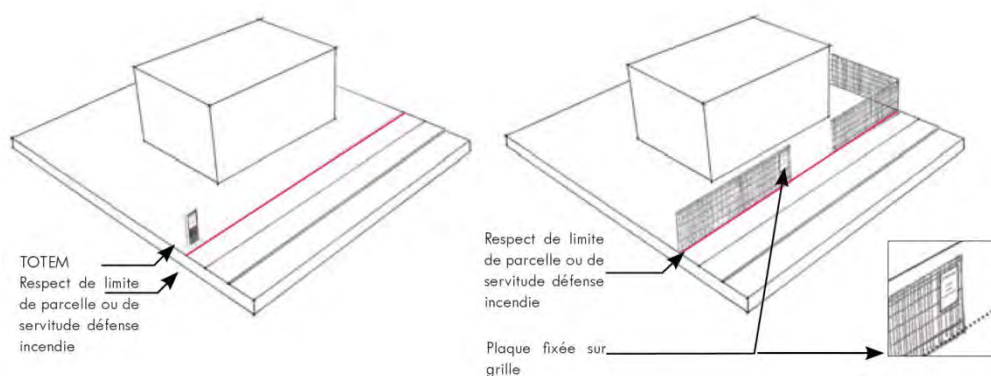


Dans la cas d'absence de construction perenne, la signalétique peut être mise en place sur les conteneurs.

Les amodiataires ne disposant pas de construction pérennes s'équipent parfois d'un conteneur (lieu d'attente, stockage, abris...) qui pourra alors être support de signalétique et d'enseigne.

B. Signalétiques en entrée de parcelles

Les amodiataires sont autorisées à mettre en place un totem sur la limite de clôture pour faire figurer des informations commerciales (raison sociale, logo, heures d'ouvertures, contacts...) ou bien à fixer une plaque directement sur leur clôture. Dans ce cas les dimensions de la plaque informative ne devront pas excéder la taille de l'espace réservé à la signalétique sur le totem.



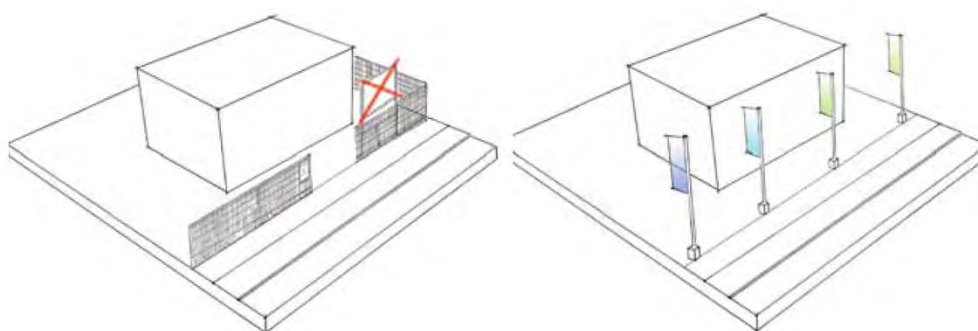
Signalétique en entrée de parcelle avec totem, sans mise en place de clôture.

Signalétique en entrée de parcelle, plaque fixée sur clôture

Les totems ne peuvent pas être implantés sur les zones inconstructibles.

L'installation de larges affiches ou panneaux publicitaires sur clôture est proscrite.

La disposition de kakémonos privés est autorisée, sous réserve qu'ils respectent le modèle décrit ci-après. Les kakémonos ne peuvent être implantés qu'à l'alignement de la limite de parcelle ou en limite de servitude incendie, et seulement sur les côtés où les enseignes sont autorisées. Le kakémono ne doit pas empiéter sur l'espace public, il ne doit en aucun cas créer une gêne pour l'élévateur à bateaux. Tous les drapeaux doivent être orientés du côté de la parcelle.



La disposition de panneaux publicitaires est interdite.

Kakémonos autorisés en limite de parcelle.

C. Caractéristiques des totems

- Mobilier et structure du totem
 - Socle béton, y compris toutes sujétions par rapport aux réseaux souterrains
 - Fixation par platine et ancrage dans le massif béton calculé suivant NV65
 - Structure du châssis en U acier mécano soudé galvanisé - teinte RAL 7036 - gris platine - certifié ACQPA. .
 - Façades extérieures en caillebotis galvanisé / structure en U type UPN320.
 - Couleur : RAL 7036 - gris platine - certifié ACQPA.
 - Démontage du panneau signalétique pour garantir la flexibilité du produit et permettre son évolution.
- Marquage (adhésif et impression).
 - Marquage lettrage : en découpe transfert noir de lettres adhésives pour messages, fléchages et pictogrammes. Film résistant, haute tenue, garantie 10 ans.
 - Marquage graphisme (logos etc...) impressions en plans en sérigraphie ou transfert d'impressions numériques haute définition (film vinyle haute tenue extérieure).

D. Caractéristiques des supports des kakémonos

Les supports pour kakémonos seront de type mât à double potence de chez DOUBLET (ou équivalent esthétiquement et techniquement).

- Mât double potence pour tendre le kakémono même en l'absence de vent - longueur potences : 1m00.
- Potences fixe pour orienter le kakémono vers la parcelle et qu'il ne gêne pas la circulation de l'élève à bateaux dans l'espace public.
- Mât - hauteur : 7m / Ø70 mm en aluminium
- Coloris blanc - finition inoxydable
- Manchon encastré dans le sol pour mât fixe + réalisation d'un socle de protection en béton blanc teinté dans la masse, finition lisse.
- Dimension du kakémono : 3 X 0.90m.
- Perche télescopique pour changer les bannières
- NB : les kakémonos devront toujours être en parfait état s'ils sont • suspendus. Les kakémonos effilés ou décolorés ne sont pas acceptés.

8.3.2.8. ECLAIRAGE

A. Eclairage fonctionnel des lots

- Les exploitants peuvent être amenés à éclairer leur lot pour assurer leur activité ou pour des questions de sécurité :
 - afin de limiter l'encombrement visuel, l'éclairage sera préférentiellement assuré par des spots fixés directement sur la façade s'il existe une construction pérenne. Le modèle de spot n'est pas réglementé, mais devra être de couleur sobre,



- s'il n'existe pas de construction pérenne, ou que l'activité le nécessite réellement, l'éclairage peut être assuré à partir d'un candélabre à 1 ou 3 feux conforme au modèle ARTIMON de la marque PETITJEAN, et ce pour assurer une cohérence et une unité visuelle avec le mobilier déjà existant sur le port de plaisance.
- L'éclairage fonctionnel, aura une tonalité «blanc-chaud».

B. Modèle de candélabre sélectionné

- Modèle ARTIMON de chez PETITJEAN (ou équivalent d'un point de vue esthétique et technique) :
- Nombre de feux : 1 à 3 suivant les besoins de l'exploitation
- Hauteur : 9, 11 ou 12m maximum (à adapter suivant le nombre de feux nécessaires)
- Couleur : blanc

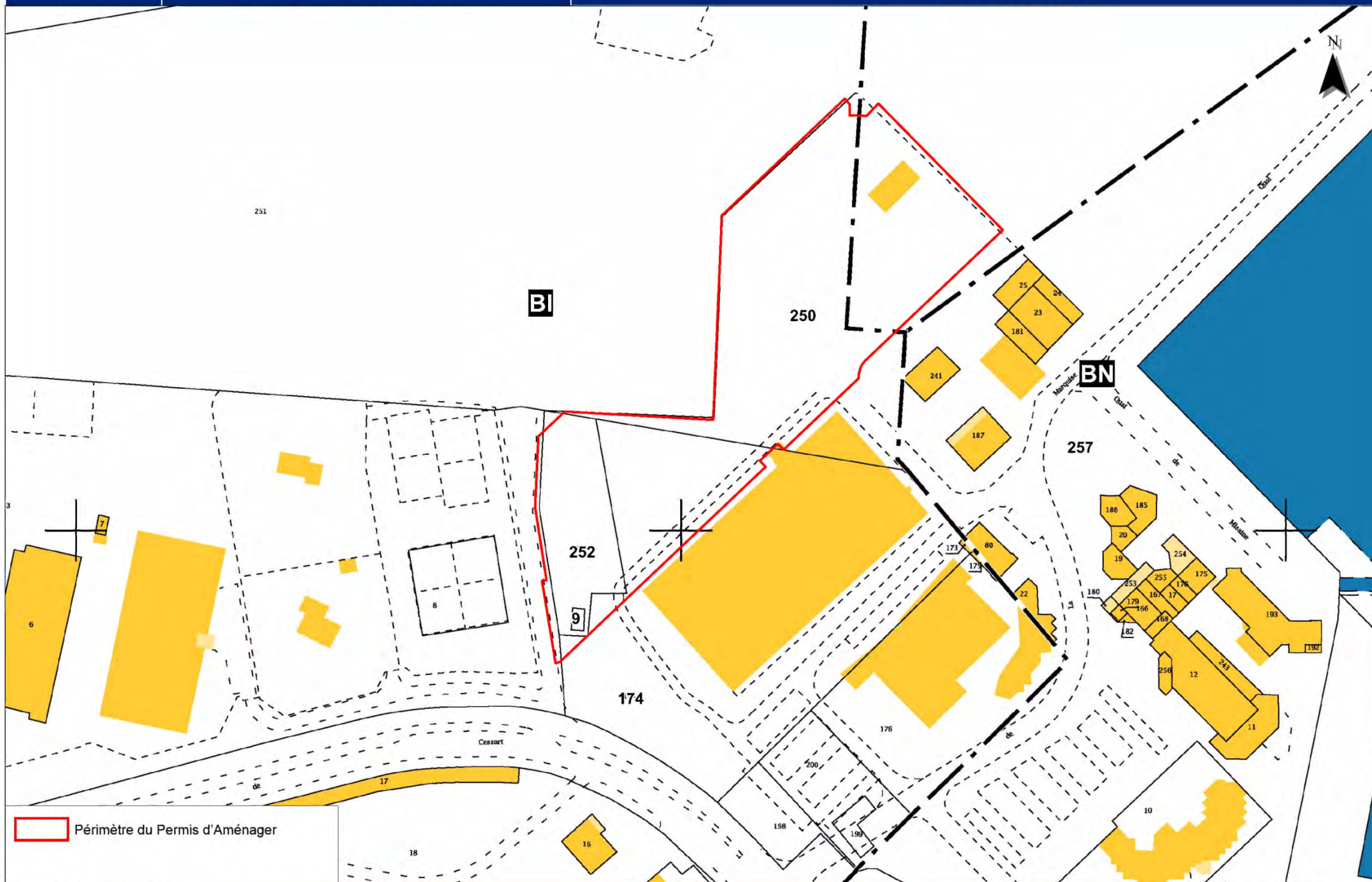
C. Mise en lumières des bâtiments et enseignes

- Règles spécifiques pour le lot 1 (Pôle santé)
 - le bâtiment qui a une fonction spécifique (pôle santé) doit bénéficier d'un travail de mise en lumière en cohérence avec le projet global. La mise en lumière de l'enseigne fait partie intégrante du projet. Ce type de bâtiment joue un rôle particulier dans la ville, notamment pour les services qu'il apporte à la population. Il peut à ce titre bénéficier d'un éclairage particulier (par exemple mise en lumière de l'ensemble du bâtiment),
 - le bâtiment étant visible principalement sur deux faces, jusqu'à 3 enseignes lumineuses sont autorisées (2 pour le nom du bâtiment + 1 pour la mise en lumière d'une fonction particulière si nécessaire par exemple : croix de pharmacien, entrée d'urgence...),
 - privilégier les enseignes lumineuses rétro éclairées.
- Règles spécifiques à la zone d'activité Chantereyne pour les lots 2 à 10.
 - La mise en lumière des activités peut-être nécessaire pour assurer leur visibilité et reconnaissance, mais il s'agit d'en limiter les nuisances :
 - seule l'enseigne peut être éclairée et non tout le bâtiment,
 - privilégier les enseignes rétro éclairées qui génèrent moins de pollution lumineuse,
 - une seule enseigne lumineuse par bâtiment est autorisée,
 - favoriser les éclairages basses consommation et prévoir leur extinction à partir de 23h00. Les vitrines peuvent être éclairées jusqu'à 23h00 également,
 - les totems lumineux ne sont pas acceptés.

ANNEXE 1

Plan parcellaire

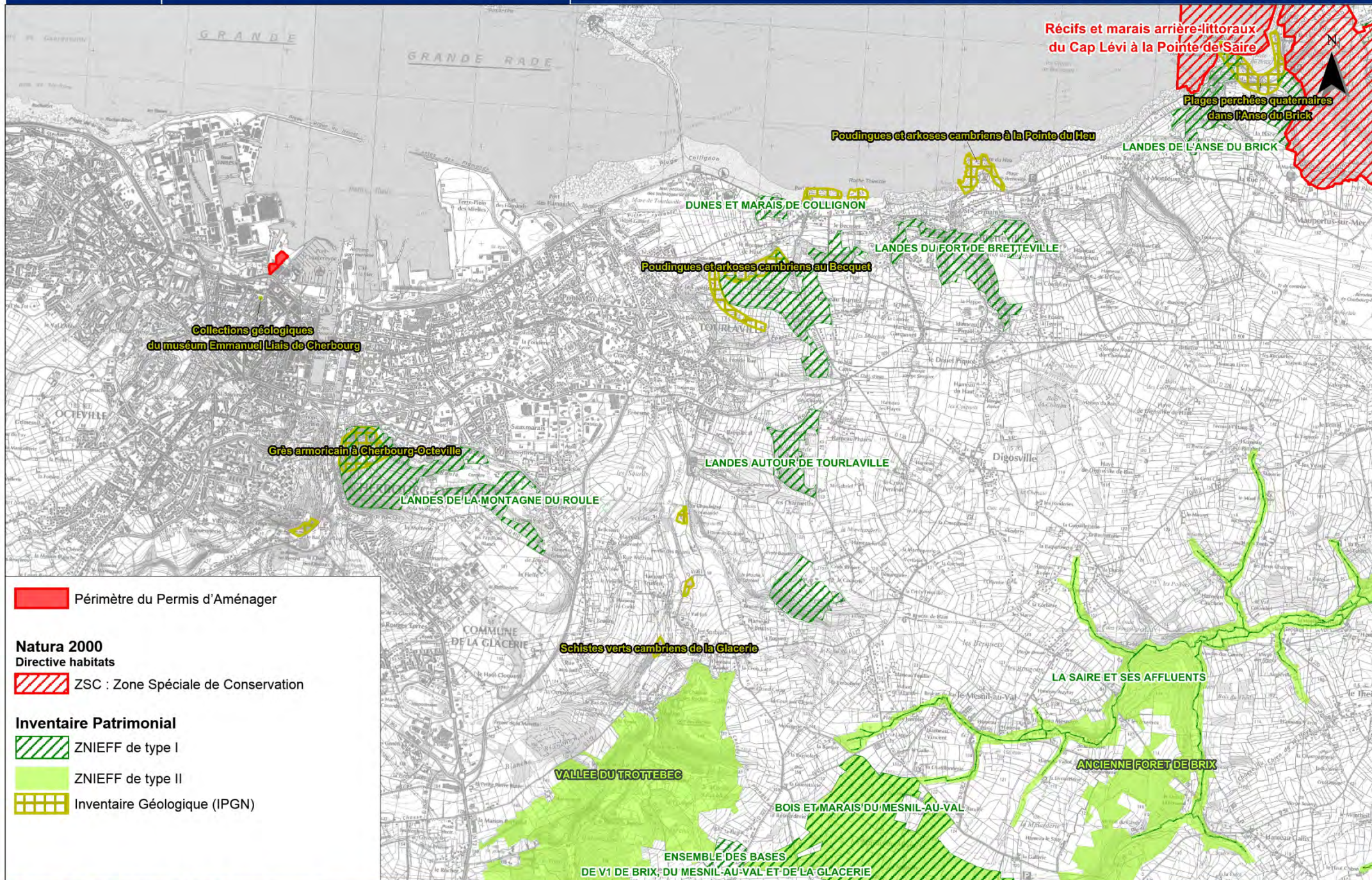




ANNEXE 2

Espaces naturels remarquables





ANNEXE 3 PA 3 et PA 4. Plans (R 441 – 2 et R 441 - 4)

