

# Extension du Parc d'Activités Auzebosc (76)

---

## PA10 – Règlement du lotissement

## Table des matières

I.	Préambule .....	3
II.	Division parcellaire .....	4
III.	Vocation de l'extension .....	5
IV.	Accès et voirie .....	6
V.	Stationnement .....	6
VI.	Desserte par les réseaux.....	6
VII.	Eaux pluviales .....	7
A.	Parties communes.....	7
B.	Parties privatives .....	7
VIII.	Implantation des constructions.....	7
A.	Par rapport aux voies et emprises publiques .....	7
B.	Par rapport aux voies, emprises publiques.....	7
C.	Implantations différentes.....	7
IX.	Aspect extérieur des constructions.....	8
A.	Généralités .....	8
B.	Façades .....	8
C.	Enseignes.....	10
D.	Edicules techniques .....	10
E.	Clôtures.....	10
X.	Espaces verts et plantations .....	11
A.	Traitements des espaces libres.....	11
B.	Part minimale des surfaces non imperméabilisés .....	12

## I. Préambule

Ce règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées à l'extension de lotissement réalisé par la Communauté de Communes Yvetot Normandie (CCYN) sur la commune d'Auzebosc (76), parc d'activités communautaires.

Ces règles d'urbanisme s'imposeront à tous les ayants droits aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Le règlement devra être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur la parcelle et aux conditions définies ci-après.

Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le PLUi de la Communauté de Communes Yvetot Normandie.

Toutes mentions faites au PLUi dans ce document ne prennent pas en compte les zones dans lesquelles se trouvent les parcelles. Il est du devoir de l'aménageur de se renseigner quant à la typologie de zonage de sa parcelle (UI et AU).

## II. Division parcellaire

Le plan de composition adopté est défini ci-dessous :



Les parcelles 1-2-3-4-5, 6-7-8-9-10-11 et 12 forment des macro-lots et pourront être divisées selon les besoins de la CCYN. Elles pourront soit être réunies, afin d'y édifier une construction conséquente, soit avoir une limite séparative franche afin de répartir autrement la surface des groupes de lot.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder la valeur indiquée par le PLUi.

### III. Vocation de l'extension

La zone d'activité est destinée à accueillir des activités économiques, de mixte artisanal.

Dans l'ensemble des lots, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, pour la réalisation d'ouvrage hydraulique, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux,
- Les logements de fonction et hébergements en lien et nécessaires à l'activité,
- En cas de présence de cavités souterraines, les extensions mesurées, la mise en conformité des activités et l'amélioration du confort des habitations existantes, à condition de respecter les « contraintes liées à la présence de cavités souterraines », inscrites dans les dispositions communes à toutes les zones.
- Les activités industrielles et artisanales, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations proches.
- Les constructions à usage de commerce liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition...) dans la proportion de 20% maximum de la surface totale des installations admises, et d'une surface maximum de 200m<sup>2</sup>
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

Dans l'ensemble des lots, sont strictement interdit :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitat, d'hébergement et de logement, sauf si elles sont directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone,
- Les exploitations forestières.
- Les salles d'art ou de spectacle,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les centrales d'enrobage,
- Les centrales à béton,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre, les constructions à usage de commerce, sauf hall d'exposition autorisés ci-dessus,
- Les hôtels,
- Les stations de lavage à usage commercial

### IV. Accès et voirie

Les accès doivent avoir les caractéristiques en réponse avec l'activité de la construction (minimum 4,00m) (destination, flux, structure de chaussée, ...).

Il sera prévu un accès par parcelle dans le cadre de la mise à disposition des parcelles. Cet accès sera réalisé par

l'aménageur jusqu'à la limite privative.

Tout accès déplacé ou supplémentaire sera assujéti à une autorisation des services d'urbanisme, selon les conditions techniques envisageables. Les travaux inhérents au déplacement de l'accès ou à l'accès supplémentaire seront à la charge de l'acquéreur ou du bailleur.

Le déplacement et/ou le renforcement des réseaux inhérent à ce changement sera à la charge de l'acquéreur ou du bailleur. Ils doivent permettre la circulation permanente et l'utilisation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

## V. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les entreprises devront prévoir le stationnement des deux roues.

Le stationnement sur les voies de circulation est pros crit. Le nombre de places de stationnement (deux roues compris) est celui prévu au PLUi, en fonction du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif de l'établissement et du nombre de véhicules de service.

Le stationnement interne pourra être mutualisé (stationnements mutualisés interentreprises).

Les aires de stationnement végétalisées / perméables doivent représenter au minimum 50% du nombre de places de stationnement total VL.

## VI. Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le biais des branchements amorcés par l'aménageur (eau potable, électricité, télécom, eaux usées) en souterrain jusqu'au domaine public.

Eaux usées : toute construction ou installation neuve le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux industrielles : Les eaux industrielles sont renvoyées au réseau d'assainissement public par des canalisations souterraines (sous réserve que les caractéristiques des effluents rejetés et les conditions techniques de raccordement respectent la réglementation en vigueur, concernant ce type d'installation).

## VII. Eaux pluviales

Pour garantir le bon fonctionnement hydraulique de l'aménagement futur, les ouvrages d'assainissement devront être réalisés dans les règles de l'art, conservés au fil des années et entretenus régulièrement pour en garantir le bon fonctionnement.

Chaque acquéreur devra alors respecter les prescriptions départementales en matière de gestion des eaux pluviales, du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales et du DLE.

### A. Parties communes

Les eaux pluviales de l'ensemble des voiries, trottoirs, allées et d'espaces verts seront recueillies dans des noues.

Un bassin paysager collectif, mis en place par le lotisseur et dimensionné sur la base d'une pluie centennale, permet de gérer les eaux pluviales provenant des espaces verts et des voiries. Un système de débit de fuite sera mis en œuvre conformément au DLE

## B. Parties privatives

Chaque acquéreur devra le rejet de ses eaux pluviales dans les réseaux prévus à cet effet.

# VIII. Implantation des constructions

## A. Par rapport aux emprises publiques

Obligation de retrait par rapport à la RD131 de 25 mètres de l'axe de la chaussée.

Sauf disposition graphique spécifique, l'implantation des constructions se fera avec un retrait de 5 mètres minimum ou à la moitié de la hauteur du faitage (hauteur maximum 15m).

## B. Par rapport emprises séparatives

Les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives.

La distance entre les constructions (constructions principales) et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage avec un minimum de 5 mètres.

## C. Implantations différentes

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour l'intégration de dispositifs techniques

L'implantation des annexes se fera à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou en retrait de 1 mètre minimum.

## IX. Aspect extérieur des constructions

### A. Généralités

L'autorisation de construire pourra être refusée pour les projets dont l'aspect serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt général de la commune et des lieux avoisinants.

Les constructions devront être conformes à l'image d'un lotissement d'activité moderne, par l'emploi de matériaux de qualité et par une conception architecturale contemporaine. L'architecte conseil du CAUE pourra donner son avis sur l'aspect extérieur des projets.

Les volumes construits devront s'intégrer grâce à :

- Une volumétrie et des proportions simples,
- Qualité et unité des matériaux employés,
- Harmonie chromatique des façades,
- Extensions, annexes et transformation de bâtiment existant devront respecter le caractère architectural de la zone et des autres bâtiments

### B. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les architectures pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites. Les façades végétalisées sont autorisées.

Les constructions ayant une façade sur la RD 131, ne devront pas avoir de murs aveugles. La façade devra comporter des ouvertures ou des détails architecturaux. La palette des matériaux retenus devra être limitée.

Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes beiges,



sables, et autres teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels du Pays de Caux sont à privilégier.

Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être réhaussées, de façon harmonieuse et par petites touches (encadrements des baies, éléments de détail, etc.) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être de teinte mate.

Les bardages mis en œuvre seront posés à l'horizontale, ne pourront excéder une longueur maximale de 20m. Dans le cas où plusieurs longueurs de bardage seraient à mettre en œuvre, une rupture entre ces longueurs sera à réaliser, d'une largeur minimale de 2,50m. Les habillages bois verticaux sont autorisés dans les mêmes proportions.

Les bardages bois devront de préférence être en bois brut, non lasuré, non verdit et non peint.

Les bardages métalliques devront respecter un calepinage et des teintes sobres.

Les teintes de façade des annexes et des extensions doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de la parcelle. Enfin, les éventuels coffres de volets roulants qui seraient installés ne pourront dépasser du nu extérieur des murs de façade. L'ensemble des percements et des baies présenteront une unité d'aspect, de proportion et de couleur.

Sont interdit :

- L'emploi à nu en parements extérieurs des matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;
- Les enduits et parements imitant des matériaux d'aspect médiocre ;
- Les constructions annexes, réalisés en matériaux bruts, de récupération, ou de démolition

Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le bois, le torchis pour les murs et pour les toitures et les tuiles vieillies en toiture. Les tons criards sont interdits sauf si voulu par la CCYN. Le blanc est interdit sauf parti pris architectural de qualité.

## C. Toitures

La création de toiture végétalisée ou intégrant des panneaux photovoltaïques est à privilégier, tout en assurant une intégration architecturale de qualité. Possibilité des toitures de couleur blanche pour limiter les ilots de chaleur et lutter contre le réchauffement climatique.

## A. Enseignes

Les enseignes devront s'harmoniser avec les constructions, tant par leurs couleurs que leur style. Elles devront être intégrées aux façades des constructions.

L'implantation des enseignes au-dessus des constructions est proscrite.

Toutes poses d'enseignes devront respecter le RLPi en vigueur, de plus les enseignes lumineuses devront être rétro-éclairées.

L'implantation d'enseignes totem est autorisée, sous réserve que le totem ait une hauteur maximale de 4m. Le totem sera implanté dans la parcelle du demandeur en retrait des limites parcellaires d'une distance minimale correspondant à la hauteur du totem.

## B. Edicules techniques

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être encastrés dans les façades des bâtiments, ou intégrés dans un muret technique ou clôture conçus en harmonie avec les façades de la construction.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées dans les façades ou intégrées dans un muret technique ou clôture conçu en harmonie avec les façades de la construction.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être enterrés ou intégrés à la construction.

Les cuves de combustible devront respecter les distances d'implantation en retrait des constructions suivant les réglementations en vigueur, mais être intégrées par tous les moyens adaptés afin de réduire leur impact visuel depuis les espaces publics et les voies. Une implantation en intérieur des bâtiments devra être privilégiée.

Les espaces de stockage des poubelles ou containers, devront être soit intégrés à la construction ou faire l'objet d'un aménagement spécifique conçu en harmonie avec les façades de la construction.

## C. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures devront être réalisées en panneaux grillagés à mailles rigide de 55x200mm de couleur grise et galvanisés. Elles devront également être perméables au passage de la petite faune entre les parcelles via des réservations prévues à cet effet. (passage faune de 10x10cms tous les 25m)  
Les soubassements pleins ou fermés sont interdits. Les hauteurs des clôtures devront être conformes au PLUi.

Si l'entreprise fait le choix de clôturer sa parcelle, elle devra l'accompagner d'une haie bocagère taillée en retrait de 0,50m par rapport aux limites séparatives et de hauteur maximale 1,80m. Cette haie devra être placée devant la clôture.

Les végétaux seront issus d'une liste d'essences locales.

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures et les plantations ne devront pas entraver l'écoulement des eaux pluviales.

Les portails ne devront pas dépasser 1m80 de haut. Les portails en PVC sont interdits.

Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de 30cm de hauteur par rapport à la hauteur maximale autorisée par les clôtures.

## X. Espaces verts et plantations

### A. Traitements des espaces libres

La qualité du lotissement sera pour bonne partie la conséquence de la densité des plantations.

**Les plantations sur talus existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale. Les talus identifiés au plan doivent être conservés**

Il est interdit de bâcher les pentes des talus. Il est possible de bâcher le haut de talus avec un matériau composé de fibres naturelles et 100% dégradables : bâche à base d'amidon de maïs, toile de jute. Le paillage est autorisé. Du côté public les talus devront rester enherbés, côté privé, il sera possible d'effectuer la plantation de plantes couvre sol.

Les mares existantes à l'Est et à l'Ouest devront être conservées et les constructions sont interdites dans un rayon de 10m autour de ces dernières depuis le haut de la berge.

La circulation des espèces entre les 2 mares sera privilégiée notamment par la création d'ouvertures dans les clôtures (Voir chapitre Clôtures)

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre ou un bosquet par fraction de 300 m<sup>2</sup> de surface de parcelle, en plus des haies, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

Les plantations à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essences locales. Les arbres fruitiers, type pommiers, pourront être retenus pour satisfaire à cette obligation de plantation. Les plantations d'arbres ou d'arbustes exotiques ou non régionales sont proscrites.

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Sur chacune des parcelles, les plantations seront réalisées de manière à préserver au voisinage son droit au soleil.

## B. Part minimale des surfaces non imperméabilisés

Ces espaces seront implantés en priorité le long des voies d'accès (RD et voie de desserte du lotissement)

Les EPT seront conformes aux articles 5.2 du règlement du PLUi.

Il incombe aux acquéreurs de respecter les prescriptions de l'OAP en accord avec la Zone d'activités d'Auzebosc.