

PA 10a - RÈGLEMENT (Art R.442-6 CUrb)

Département de l'EURE

Commune : LIEUREY

Adresse du terrain : ZA du Castel

Référence(s) Cadastre(s) : ZM 54. 165p et 174p

Propriétaire-Lotisseur : Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge

Opération : Lotissement 21 lots à bâtir à usage d'activités

Numéro de dossier : PA25239

Date d'établissement du dossier : Juin 2026

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de la Communauté de Communes Lieuvain Pays d'Auge situé sur la commune de Lieurey, au lieudit « La ZA du Castel », sur la propriété lui appartenant cadastrée ZM 54. 165p et 174p sur une superficie de 50626 m².

1.2. Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière de l'aménagement projeté et doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

1.3. Rappel de l'obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne peuvent être édifiées qu'après obtention du Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

1.4. Règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

Le présent règlement fixe les règles à respecter dans le lotissement en sus des dispositions réglementaires en vigueur. En cas de discordance, la règle la plus restrictive sera toujours appliquée.

1.5. Dispositions relatives à l'extension potentielle de la zone d'activités

Les colotis ne pourront s'opposer à l'extension future du secteur de la zone d'activités si celle-ci était décidée par la collectivité. Ils ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs qui s'imposeraient par la nécessité d'un développement futur ou une amélioration de la circulation.

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de toute opération d'aménagement ou de construction sur les terrains contigus. Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté du permis d'aménager et dans les documents annexes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Règles relatives à l'occupation et à la destination des lots

La destination principale de ce lotissement est l'activité économique et professionnelle. Les occupations du sol sont définies par la réglementation en vigueur sur la zone.

Le regroupement de lots est autorisé sous réserve de l'accord du lotisseur et des dispositions contenues dans le règlement relatif à la commercialisation des lots sur les zones d'activités communautaires. Dans ce cas, les nouvelles constructions devront respecter les règles et servitudes des lots ainsi regroupés, les dispositions étant applicables à l'échelle du lot ainsi reconstitué. En particulier, les lots regroupés bénéficieront de la totalité de la surface de plancher affectée à chacun des lots avant regroupement (Cf. pièce annexe : tableau de surface).

NOTA : un tableau précisant la surface de plancher maximale, l'emprise au sol maximale et la superficie minimales d'espaces verts pour chaque lot est joint en annexe. Les données sont également reportées sur le plan PA9.

2.2. Accès et desserte

2.2.1 Conditions de desserte et d'accès à la voirie

Les accès des futurs terrains à bâtir devront être créés conformément au règlement graphique (Cf. pièce PA10b) sur la façade du lot qui est imposée mais au libre choix de l'acquéreur le long de cette façade. Aucun nouvel accès direct privatif ne sera créé depuis la RD834 ou la VC13.

2.2.2 Conditions de desserte par les réseaux

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains et seront à la charge exclusive des acquéreurs.

2.2.2.1. Eaux usées

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur. Avant l'implantation de leur construction, les acquéreurs s'assureront du niveau des branchements et détermineront sous leur responsabilité l'altimétrie de leur construction de manière à assurer un raccordement fonctionnel au réseau d'eaux usées.

2.2.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès...) du domaine privé seront tamponnées et infiltrées sur chaque parcelle par le biais d'un système d'infiltration de type « noue » suivant l'importance des surfaces imperméabilisées et les prescriptions décrites dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Ces travaux seront à la charge exclusive de chaque acquéreur et préciser dans le ou les permis de construire.

2.3. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface du lot.

Toutefois, il ne sera pas possible d'atteindre cette emprise au sol maximale sur certains lots du fait des prospects imposés par le règlement (Cf. article 2.3).

NOTA : un tableau précisant la surface de plancher maximale, l'emprise au sol maximale et la superficie minimales d'espaces verts pour chaque lot est joint en annexe. Les données sont également reportées sur le plan PA9.

2.4. L'implantation des constructions

Les constructions seront implantées dans les zones définies sur le règlement graphique (Cf. pièce PA10b) de manière à respecter les prospects imposés par la réglementation en vigueur à savoir, un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la RD834 et de la VC 13 et d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe de la voie de desserte à créer.

Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives entre lots.

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé sous réserve de l'accord du lotisseur et des règlements et/ou cahier des charges en vigueur. Dans ce cas, les éventuelles règles de retrait et d'implantation ne subsisteront que sur les limites périmétriques du lot ainsi reconstitué.

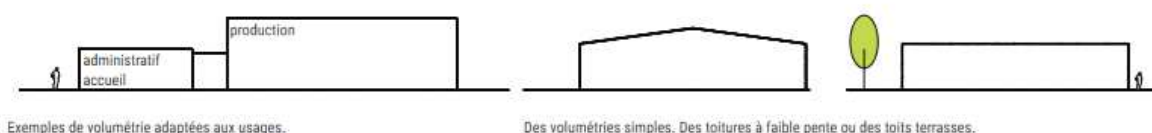
De plus, la façade principale de la construction principale sera orientée au regard des limites périmétriques du lot afin de pouvoir être soit parallèle, soit perpendiculaire à ces limites.

2.5. La volumétrie, l'architecture et les enseignes

Les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux ont une typologie propre caractérisée notamment par ses larges dimensions. Elles répondent à des exigences fonctionnelles, techniques et économiques. Le traitement qualitatif de l'architecture de ces bâtiments valorise l'image de l'entreprise, mais aussi du parc d'activités.

2.5.1 Des formes simples et adaptées aux usages

La simplicité des volumes présente un intérêt économique, fonctionnel, technique (et thermique) mais garantit aussi une meilleure intégration au site.



La hauteur des constructions ne devra pas excéder **11 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Cette prescription pourra ne pas être appliquée aux éléments techniques particuliers liés aux activités envisagées dans les bâtiments (antennes, cheminées, ...).

Pour les toitures des constructions nouvelles, seules les couvertures apparentes en tôle ondulée, papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

Toutefois, au vu des dimensions des bâtiments d'activités, on favorisera des toitures à faible pente et des toitures terrasses réduisant l'impact des constructions dans le paysage. Les toitures terrasses pourront être végétalisées ou accueillir des dispositifs solaires.



Exemple de volumétrie simple avec toiture à faitage de faible pente sur la première tranche de la ZA du Castel

Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

Toutefois, des fonctions différentes (accueil clientèle, bureaux ou encore production ou stockage) peuvent dessiner des volumes distincts et complémentaires. Cela permet de créer un bâti adapté aux besoins et donc économe en termes de fonctionnement et offrant une plus grande lisibilité du site aux usagers.

2.5.2 Des ouvertures et des enseignes adaptées au gabarit de la construction

Le percement des ouvertures devra s'accompagner d'une réflexion sur les proportions de la façade et devra permettre de lire le fonctionnement du bâtiment.

Les enseignes devront s'insérer sur la façade de la construction et leur surface sera proportionnée à l'ensemble de la façade pour ne pas prédominer sur l'architecture du bâtiment. Seules sont admises les inscriptions discrètes indiquant la raison sociale ou l'objet social des établissements. La couleur des enseignes devra être en harmonie avec l'ensemble de la façade.

On évitera l'accumulation d'enseignes au sol pouvant brouiller la lecture du site et des bâtiments. A cet effet, la pose d'une enseigne n'est autorisée que sur le bâtiment principal lorsqu'il est prévu plusieurs bâtiments sur un même lot. L'implantation des enseignes au-dessus des toits est interdite.

2.5.3 Couleurs et matériaux

Pour tout type de constructions nouvelles, le ton des matériaux sera choisi dans la gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone. Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le blanc pur ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, n'excédant pas dans leur ensemble 20% des surfaces de façade des bâtiments, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de la société.

Pour le reste, seules les teintes pastels ou sombres, propres aux matériaux naturels utilisés dans la région (pierre, brique, tuile, acier, ardoise, ...), sont autorisées.

On favorisera des teintes de gris pour les bardages métalliques et l'emploi du bois, du béton et du verre tout en veillant à ne pas multiplier les différents matériaux sur une même construction.



S'inspirer des constructions existantes pour l'emploi des matériaux afin de garantir l'harmonie de la zone



Autres exemples de volumétrie sur la première tranche de la ZA du Castel

2.6. L'aménagement de la parcelle

La relation entre le bâtiment et l'espace public est essentielle. C'est elle qui va qualifier l'image de l'entreprise et donc son attractivité. De manière générale, on favorisera une grande lisibilité et une distinction des fonctions des espaces non construits pour éviter les conflits d'usages.

2.6.1. Optimiser le fonctionnement de la parcelle

Il convient de limiter le linéaire et l'emprise des voies de desserte internes à la parcelle en favorisant les accès directs au stationnement et aires de logistique depuis les voies publiques ou privées.

Les voies qui traversent le terrain ou qui tournent autour du bâtiment seront évitées dans la mesure du possible en regroupant le stationnement sur un espace dédié et aménagé en conséquence et en favorisant la mutualisation des aires de stationnement et de logistique ou livraison.

L'implantation de la future construction sera réfléchie de manière à assurer un fonctionnement cohérent à l'activité projetée et à anticiper des évolutions potentielles (extension, division parcellaire, etc...)

Les espaces de stationnement seront dimensionnés sur chaque parcelle suivant les besoins générés par l'activité implantée sur le lot. Des matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés pour la création des zones de stationnement et un arbre de haute-tige d'essence locale devra être planté pour chaque tranche de 5 places de stationnement.

2.6.2. Intégrer les aires de stockage à l'air libre

Dans la mesure du possible, les aires de stockage à l'air libre devront être dissimulées de la voie publique soit par un dispositif de brise-vue intégré et homogène à la construction, soit par un écran végétal constitués d'essences locales. Elles pourront également être placées à l'arrière du bâtiment mais dans ce cas, une attention particulière sera portée au traitement des limites de la parcelle.

2.6.3. Traitement des espaces libres et limites de propriété

Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales diversifiées.

Les espaces libres, c'est-à-dire ceux qui ne sont ni construits, ni dédiés aux accès et stationnement, devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité intégrant les ouvrages hydrauliques nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales générées par les constructions. A cet effet, **les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 20% de la superficie totale du terrain à bâtir.**

De plus, les parties de propriété situées entre la façade et la limite d'emprise de la RD 834 et de la VC 13, sur une largeur de 20 mètres comptée depuis l'axe de ces voies, devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité. **Dans ces espaces, les arbres, arbustes et haies aménagés par la collectivité à l'intérieur des lots seront impérativement maintenus par les acquéreurs des lots 1 à 11 pour la partie contenue dans leur propriété. Ils devront conserver, entretenir et combler si nécessaire, par des plantations d'essences identiques, les haies et alignement d'arbres ainsi constitués. Ils ne devront modifier d'aucune façon**

En limite de la voie de desserte et des lots 1, 15 et 21, des talus plantés seront aménagés à la charge des acquéreurs de lots suivant la notice paysagère et le règlement graphique (Cf. PA 10b) du permis d'aménager. Ils devront être préservés et entretenus par les acquéreurs des lots concernés.

Il sera également planté au moins un arbre par tranche de 500 m² de terrain y compris ceux à prévoir pour végétaliser les places de stationnement. En effet, il est exigé de planter un arbre de haute-tige d'essences locales par tranche de 5 places de stationnement.

2.6.4. Les clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.

Afin de valoriser l'activité, elle devra présenter une relative transparence par l'emploi d'un dispositif à claire voie, type lice ou grillage rigide. Les grillages souples laissés nus sont interdits.

Ces clôtures d'une hauteur maximum de 2 mètres seront doublées d'une haie d'essences locales, si possible d'essences variées, de manière à mieux insérer le projet dans son environnement et de rompre la monotonie des grands linéaires de clôture souvent peu qualitatifs. A cet effet, il est également possible d'implanter la clôture en retrait d'au moins 1m de la limite de propriété de manière à pouvoir planter une haie « au-devant » de la clôture.

Le traitement du portail et de l'entrée participe directement à l'image de l'entreprise et de la zone d'activités. A cet effet, l'aménagement des entrées doit faire l'objet d'un traitement harmonieux avec la construction projetée.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures. A l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2,00 m est préconisée. Quand cela est possible les portails coulissant sur rails sont à privilégier puisque l'absence de débattement permet une meilleure utilisation de la parcelle et ne crée pas de gêne pour la circulation. Les portails à barreaudage, d'une couleur similaire ou en harmonie avec celle de la clôture, sont à privilégier.

Dans le cas où la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, des clôtures pleines pourront être prescrites en prenant soin de trouver un traitement architectural adapté. Dans tous les cas, les fils de ronce sont interdits.