



Communauté de communes Yvetot Normandie

APPEL A PROJETS

Réalisation d'un village d'entreprises

Objet de l'appel à projets :

Consultation ouverte de promoteurs pour :

- ⇒ La réalisation d'un village d'entreprises artisanales sur un terrain de 5 488 m²
- ⇒ Lieu : Parc d'activités de Croix-Mare



SOMMAIRE

I. CONTEXTE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	4
II. L'ENGAGEMENT DANS LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE	5
III. OBJET DE LA CONSULTATION	5
IV. LES ATTENTES DE LA CONSULTATION	7
V. PRESENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE CROIX-MARE.....	7
VI. CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	8
1. Bâtiment :	9
2. Abords :	10
3. Mutualisation :	11
4. Prix de cession	11
5. Respect des documents d'urbanisme.....	11
VII. CONDITIONS DE VENTE OU DE LOCATION DU BÂTIMENT	11
VIII. MODALITES DE L'APPEL A PROJETS.....	12
1. La gouvernance	12
2. Déroulé de la procédure.....	12
a) Dossier administratif.....	13
b) Dossier technique	13
c) Dossier financier	14
d) Calendrier prévisionnel.....	14
3. Documents fournis par la Communauté de Communes Yvetot Normandie	15
IX. CRITERES DE SELECTION.....	15
X. CONDITIONS PARTICULIERES	16
1. Visite du site.....	16
2. Aide apportée par la Communauté de Communes	16
3. Absence de prime ou d'indemnité	17
4. Absence de garanties.....	17
5. Responsabilité des frais à la charge de l'acquéreur.....	17
XI. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	17
XII. REMISE DES CANDIDATURES	18
1. Date limite de réception des candidatures	18
2. Délai de validité des offres formulées par le candidat	18
XIII. ATTRIBUTION DE JURIDICTION	18

GLOSSAIRE

Optimisation foncière : une gestion durable du territoire

L'optimisation foncière est un processus stratégique visant à maximiser l'utilisation des ressources foncières disponibles. Dans un contexte où les enjeux économiques, environnementaux et sociaux prennent de plus en plus d'importance, il est essentiel de développer des approches efficaces pour tirer le meilleur parti des terrains et des espaces bâtis. Actuellement on estime qu'une parcelle est optimisée dans un village artisanal lorsque le rapport entre la surface construite et la surface totale de la parcelle est supérieure à 30%, et que la surface de plancher atteint au moins 40%.

Mutualisation des espaces communs : vers une gestion partagée des infrastructures

La mutualisation des espaces communs consiste à partager des ressources et infrastructures entre plusieurs entreprises. Cette approche optimise l'utilisation, réduit les coûts et crée des synergies, favorisant ainsi la collaboration et l'efficacité des activités, tout en dynamisant le territoire.

Village d'artisans : un lieu de création et d'échange

Un espace consacré à la concentration d'activités artisanales, généralement situé dans une zone rurale ou périurbaine, où plusieurs artisans et entrepreneurs peuvent s'installer. C'est un lieu où le partage des ressources est essentiel. Ce modèle repose sur la modularité, permettant de diminuer les coûts pour les artisans tout en encourageant l'innovation et la transmission des savoir-faire.

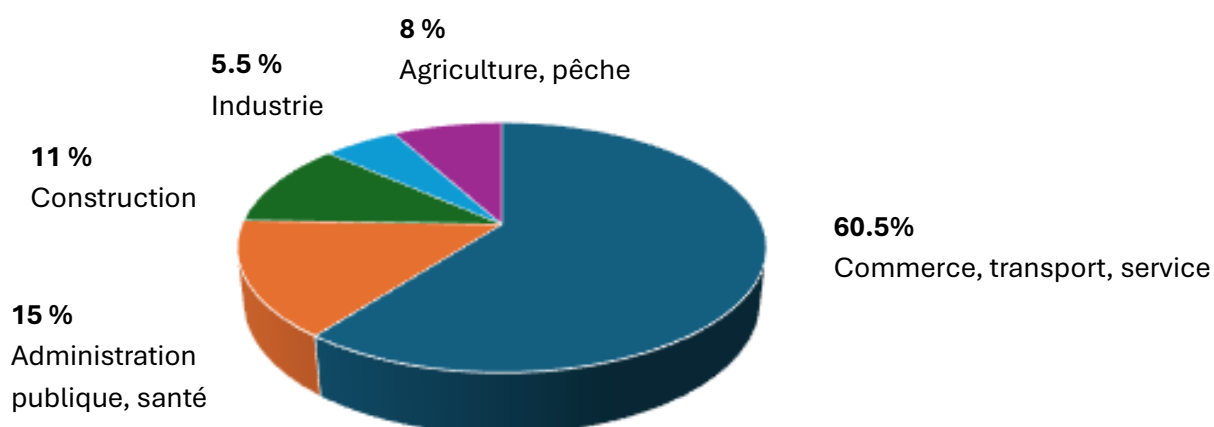
Avec cet appel à projet, nous voulons soutenir la création de villages d'artisans, améliorer l'utilisation des terrains et partager des espaces communs, trois sujets essentiels à notre réflexion. Ces projets devront proposer des solutions innovantes et durables, répondant aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux actuels.

I. CONTEXTE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes Yvetot Normandie, située au cœur du département de la Seine-Maritime, regroupe 19 communes et constitue un territoire dynamique à la croisée des grands axes normands. Avec une population de 27 440 habitants, elle se positionne comme un pôle économique de référence au sein de la région.

Le tissu économique du territoire se compose de 2 752 entreprises réparties dans divers secteurs d'activité, allant de l'agriculture à l'industrie, en passant par la construction, le commerce et les services. Une part significative de ces entreprises, soit **37%**, appartient notamment au **secteur de l'artisanat**. Ces entreprises génèrent près de 9000 emplois, soulignant la vitalité économique de la région.

**% des établissements répartis
selon le secteur d'activité**



Source : INSEE, 2022

Pour soutenir et encourager le développement des activités économiques, le territoire de la Communauté de Communes dispose de 8 parcs d'activités à vocation artisanale, industrielle ou commerciale, dotés d'infrastructures modernes et attractives pour accueillir les entreprises locales et exogènes. Ces parcs sont stratégiquement positionnés à proximité des principaux axes de transport, facilitant ainsi les échanges commerciaux et économiques.

Comme de nombreux territoires, Yvetot Normandie est confronté à des défis, notamment en termes d'adaptation aux nouvelles technologies et de transition vers une économie durable. Pour y faire face, la collectivité multiplie les initiatives pour favoriser l'innovation, le développement durable et l'emploi local, tout en veillant à maintenir son attractivité auprès des investisseurs et des porteurs de projets.

À travers l'accompagnement des entreprises assuré par son service Développement Economique, Yvetot Normandie a mis en évidence un double constat sur le territoire :

- Une demande soutenue de la part des entrepreneurs souhaitant s'implanter. En 2024, le service a enregistré 69 demandes qualifiées, portant sur des besoins en foncier et immobilier.
- Cependant, l'offre de locaux reste limitée, qu'ils soient neuf ou d'occasion.

II. L'ENGAGEMENT DANS LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE

Dans un contexte où l'utilisation du foncier est de plus en plus encadrée par les nouvelles réglementations environnementales, notamment la **Loi Climat et Résilience** et son objectif de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** d'ici 2050, Yvetot Normandie s'engage à repenser ses modèles de développement économique pour concilier croissance et durabilité.

Pour répondre à ces enjeux, **le Village d'Entreprises** apparaît comme une solution innovante. Ce modèle favorise la densification des zones, en évitant de recourir à la consommation de nouveaux terrains.

C'est dans cette optique que la Communauté de Communes Yvetot Normandie envisage de promouvoir la densification au sein du parc d'activités de Croix-Mare, en développant un "**village d'artisans**" sur un terrain, comme présenté dans cet appel à projet.

Le projet du village d'artisans devra intégrer les objectifs **du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)**, en veillant à réduire l'empreinte carbone, promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments et favoriser l'innovation durable, tout en respectant les engagements locaux en matière de transition écologique.

III. OBJET DE LA CONSULTATION

Afin de répondre à la forte demande d'implantation d'artisans et de petites industries, tout en optimisant et densifiant le foncier disponible sur le nouveau parc d'activités de Croix-Mare, Yvetot Normandie souhaite poursuivre la commercialisation en lançant une consultation auprès de divers promoteurs pour la création d'un ensemble de locaux d'activités sous forme de village d'entreprises.

OBJECTIFS : L'appel à projets permettra à la CCYN d'identifier et de sélectionner les opérateurs capables de concevoir, construire et commercialiser, à la vente ou la location à des utilisateurs **et non des investisseurs**, un village d'entreprises sur le terrain désigné au sein du parc d'activité de Croix-Mare.

Ce document a pour objectif de détailler les ambitions du territoire concernant l'utilisation du site, tout en fournissant des informations techniques, juridiques et administratives sur les modalités de l'appel à projets.

CIBLE : L'appel à projets est destiné aux opérateurs **spécialisés dans l'immobilier d'entreprise**.

LOCALISATION SOUHAITEE : La création du village d'entreprises, qui prendra la forme d'un village d'artisans, sera implantée sur les lots **n°8 et 9** (une partie de la parcelle ZC30 cf le projet de division précisant la surface précise en annexe 1) du parc **d'activité de Croix-Mare**.



IV. LES ATTENTES DE LA CONSULTATION

- **Répondre à la demande** : l'objectif de la consultation est de répondre aux besoins en matière de locaux. Il s'agit de développer une offre adaptée aux entreprises artisanales en quête d'espaces pour s'implanter ou se développer.
- **Optimiser l'utilisation du foncier** : la mise en place de ce village d'artisans vise également à maximiser l'utilisation du foncier disponible, en favorisant une densification réfléchie des parcs d'activités et en mutualisant les espaces de circulation.
- **Mettre en valeur des savoir-faire constructifs** : à travers la conception et la réalisation de bâtiments à faible impact environnemental, respectant les exigences de la réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE 2020) et **allant même au-delà**.
- **Promouvoir des pratiques durables** : le village d'entreprises se veut un modèle de durabilité. Nous encourageons les entreprises à adopter des pratiques responsables, à réduire leur empreinte écologique et à s'engager dans des initiatives favorisant le bien-être des salariés.
- **Créer des synergies locales** : en facilitant l'accès à des services partagés, nous souhaitons stimuler l'entrepreneuriat et favoriser le partage des compétences.

Cet appel à projet constitue une opportunité pour les opérateurs de participer à un projet ambitieux et innovant.

V. PRESENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE CROIX-MARE

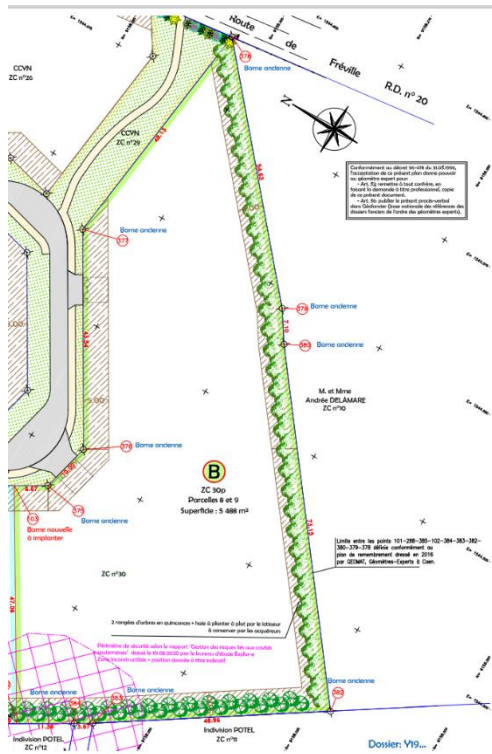
Le parc d'activité de Croix-Mare est situé à proximité immédiate des grands axes routiers comme l'autoroute A150 et la D6015, il bénéficie d'une position stratégique, facilitant l'accès aux grandes villes comme Rouen et le Havre.

Les caractéristiques principales :

- **Superficie** : le parc s'étend sur une surface de 4.4ha, permettant d'accueillir divers types d'entreprises, qu'il s'agisse de TPE ou PME.
- **Secteurs d'activités** : Yvetot Normandie souhaite accueillir sur ce parc des entreprises à vocation artisanale et petite industrie exclusivement. La logistique et le commerce sont exclus.

- Infrastructures : le parc est aménagé pour répondre aux besoins des entreprises, avec des terrains viabilisés et raccordés aux réseaux (électricité, fibre optique, eaux et assainissement).
- Périmètre de risque : Il est précisé que le lot n°8 comprend une partie (en quadrillage rose) liée à un périmètre de sécurité. Cette partie est classée inconstructible, et aucune infiltration des eaux pluviales n'y est autorisée.

Présentation du projet



Lieu : Croix-Mare

Lots : n°8 et 9 (cf projet de division pour découpage exact)

Superficie : 5 488 m²

Zonage : Ui

Maitrise foncière : CCYN

Vocation : Artisanale et petite industrie

Occupation actuelle : libre de toute occupation

Le présent cahier des charges propose un terrain de 5 488 m², pour la réalisation d'un projet immobilier dédié exclusivement à des activités mixtes artisanales. Le projet prévoit la création de cellules mitoyennes destinées à des ateliers en rez-de-chaussée, ainsi que des espaces de bureaux, situés en étage et/ou en rez-de-chaussée, à condition de respecter la densité souhaitée.

VI. CARACTERISTIQUES DU PROJET

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

Il s'agira de proposer des cellules à partir de 200-300 m² avec possibilité de bureaux d'accompagnement en mezzanine par exemple (tout en offrant une modularité pour l'implantation d'entreprises nécessitant des surfaces légèrement plus importantes), destinées à accueillir des activités artisanales et petites industries, avec au moins une porte sectionnelle de 3 m de hauteur par cellule.

Le projet devra permettre : une modularité des espaces (taille des cellules), des activités complémentaires et un nombre d'emplois conséquent (les activités de stockage seuls ne seront pas autorisés).

1. Bâtiment :

- **Architecture :** favoriser un ensemble architectural harmonisé avec l'environnement du site et axé sur l'efficacité énergétique et le respect des enjeux environnementaux.
- **Hauteur des constructions :** La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres de hauteur totale.
- **Surface et modularité :** le bâtiment devra offrir une surface flexible et modulable pour accueillir différentes entreprises, avec des espaces adaptés aux besoins des artisans, TPE et PME. La conception devra permettre des configurations variées, avec des locaux allant de petites surfaces pour de jeunes entreprises à des espaces plus grands pour des activités nécessitant des zones de production. L'emprise au sol doit être au minimum de 30% et au maximum de 60%.
- **Matériaux durables et locaux :** la construction devra privilégier des matériaux écoresponsables et à faible impact environnemental, favorisant l'efficacité énergétique et la durabilité, et respectant au minimum la réglementation en vigueur, aller au-delà sera un plus. Une ossature bois sera privilégiée. La certification HQE, sera un atout. Dans la mesure du possible, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux locaux/régionaux.
- **Efficacité énergétique :** le bâtiment sera conçu pour optimiser la consommation énergétique, avec l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie...), une isolation renforcée pour minimiser les pertes d'énergie, et un éclairage naturel des espaces de travail, des cuves de récupération d'eau de pluie pour optimiser la consommation d'eau...

- **Espaces communs** : le projet peut inclure des espaces communs mutualisés, tels que des salles de réunion et des espaces de restauration. L'objectif principal est d'assurer la mutualisation de diverses fonctions, notamment les parkings, les accès, les réseaux, le transformateur électrique, la gestion des déchets et les aires de retournement.

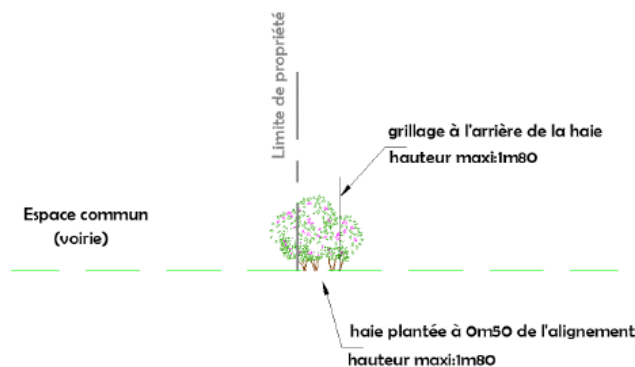
2. Abords :

- **Aménagement paysager** : les abords du bâtiment seront aménagés de manière à intégrer des espaces verts, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et au respect de l'environnement. Des zones végétalisées et arborées devront être créées pour limiter l'impact visuel et renforcer la biodiversité locale.

Pour chaque construction, un arbre devra être planté tous les 300 m² de terrain. Si une clôture extérieure est mise en place, elle devra être camouflée par une haie constituée d'essences locales.

CROQUIS A (vue en coupe)

PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT



- **Stationnement** : proposer une solution pour optimiser les places de stationnement comme la construction de parking en sous-sol du bâtiment. Prévoir des revêtements filtrants pour les stationnements notamment VL (type evergreen).
- **Gestion de l'eau** : le projet devra intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales, telles que des noues, des toitures végétalisées ou des systèmes d'infiltration naturelle et des récupérateurs d'eau.
- **Sécurité et éclairage** : si un éclairage extérieur est mis en place, il devra être économe en énergie (LED, détecteur de présence...).

3. Mutualisation :

La proposition devra inclure de façon **obligatoire** la mutualisation des fonctions suivantes :

- Stationnement externe : parkings
- Les réseaux
- Le transformateur électrique
- La gestion des déchets
- L'aire de retournement

Elle pourra inclure la mutualisation des éléments suivants :

- La production d'énergie
- Les espaces de restauration
- Les salles de réunion

4. Prix de cession

Dans le cadre de cet appel à projet, le terrain de 5 488 m² sera proposé à la vente aux candidats. Chaque candidat devra soumettre une offre exprimée en prix HT / m².

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe hors frais de notaire, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

5. Respect des documents d'urbanisme

Le projet de village d'artisans devra être conforme au [PLUi](#) ainsi qu'au règlement de la zone (*annexe 2*).

VII. CONDITIONS DE VENTE OU DE LOCATION DU BÂTIMENT

Une fois le bâtiment construit par l'acquéreur, les cellules pourront être mises soit en vente, soit en location, afin de répondre à la demande d'artisans souhaitant se développer. Les locaux seront vendus à des utilisateurs exclusivement et non des investisseurs, afin de conserver un prix de cession raisonnable.

Par ailleurs, les candidats doivent détailler leur plan concernant la commercialisation des locaux :

- **En cas de vente de locaux :** indiquer le prix de vente au m² HT prévu pour les futurs acquéreurs.

- **En cas de location des locaux** : préciser le loyer au m² HT envisagé, ainsi que le montant estimé des charges pour les entreprises locataires.

Le candidat devra également préciser dans son offre **le niveau de finition des locaux proposés** : sous forme brute ou déjà aménagés et prêts à être occupés directement par les entreprises. Il devra préciser le prix pour chacune de ces deux options.

Ces informations sont essentielles pour évaluer la viabilité économique du projet et son attractivité pour les entreprises souhaitant s'implanter.

Le coût de sortie de l'opération devra être raisonnable afin de faciliter l'implantation des artisans et entreprises locales.

L'opérateur présentera ses futurs acquéreurs/locataires s'il a déjà des contacts.

VIII. MODALITES DE L'APPEL A PROJETS

1. La gouvernance

Le présent appel à projet est initié par la Communauté de communes Yvetot Normandie, propriétaire du site concerné. L'opérateur sélectionné sera choisi par un comité composé d'élus et techniciens d'Yvetot Normandie et d'un architecte conseil.

2. Déroulé de la procédure

Cet appel à projet comprendra une phase de candidature, au terme de laquelle 3 opérateurs seront sélectionnés pour présenter un projet devant le comité.

Candidature et contenu de la réponse

Le projet de candidature doit être rédigé en **français** et signé par le candidat habilité à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Pour les candidats étrangers :

- Un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité.

a) *Dossier administratif*

Le dossier administratif comprendra :

- Une lettre de candidature** : indiquant la volonté du candidat de participer au projet
- Une présentation de la structure et du groupe auquel elle appartient** :
 - ⇒ **Nom du (ou des) dirigeant(s)**, du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s)
 - ⇒ Si le candidat appartient à un groupe : **nom et organigramme du groupe** en précisant les entreprises, leurs chiffres d'affaires respectifs, ainsi que leurs liens financiers, y compris les taux de participation le cas échéant.
 - ⇒ **Informations clés sur la structure** (dénomination sociale, date de création ou de reprise, forme juridique, effectif, coordonnées)
 - ⇒ **Capacité financière** : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années
- Un extrait Kbis** : justifiant l'existence légale de l'entreprise candidate
- Une attestation d'assurance** : garantie de responsabilité civile et assurance décennale
- Un certificat de régularité fiscale et sociale** : prouvant que le candidat est en règle avec ses obligations.
- Des références et expériences** : liste de projets similaires réalisés dans les trois à cinq dernières années, avec des détails sur le coût de l'opération, les prix de commercialisation, leur taille, complexité et localisation.

b) *Dossier technique*

Le dossier technique comprendra :

- **Note explicative du projet** : description des grandes lignes du projet, incluant les objectifs, l'organisation du site et les services proposés aux artisans.
- **Plan de masse** : présentation détaillée du site, de la disposition et de l'emprise au sol du/des bâtiments.
- **Esquisse architecturale** : première approche visuelle et technique du projet de construction, montrant la conception générale du village d'artisans.
- **Programme fonctionnel** : mutualisation des espaces, plan de gestion des ressources et de l'environnement, détail des infrastructures prévues...

c) *Dossier financier*

Le dossier financier comprendra :

- **Plan de financement prévisionnel** : détaillant les coûts estimés du projet, accompagnée d'une proposition de prix d'achat au m² HT
- **Plan de commercialisation** : stratégie envisagée pour attirer les artisans et entreprises locales, ainsi que les tarifs et conditions de vente ou de location des locaux
- **Viabilité économique du projet** : étude de marché et projections financières montrant la rentabilité et la pérennité du village d'artisans
- **Attestation de capacité financière** : Le candidat doit démontrer qu'il possède les ressources nécessaires pour mener à bien le projet. Il devra également fournir une description précise et détaillée des modalités de financement de l'opération.

d) *Calendrier prévisionnel*

	ETAPES	CALENDRIER INDICATIF
CANDIDATURE	Lancement de la phase de candidature de l'appel à projet	15 janvier 2025
	Date limite pour les questions à la MO/MOA	10 mars 2025
	Date limite de réception des candidatures	15 mars 2025
	Sélection de 3 candidats	Mars – Avril
AUDITION	Présentation du projet devant le comité de sélection	Avril
COMITE – SELECTION	Sélection du candidat Attribution officielle de l'appel à projet	Mai - Juin
ACCOMPAGNEMENT	Signature d'un compromis	Juin
	Accompagnement dans l'élaboration du projet et rendez-vous avec un architecte du CAUE pour optimiser le projet de construction	Selon l'avancement de votre projet
	Dépôts des autorisations administratives et du permis de construire	
	Démarrage des travaux	

3. Documents fournis par la Communauté de Communes Yvetot Normandie

La Communauté de Communes Yvetot Normandie met à disposition du titulaire les documents en sa possession nécessaires à la réalisation des études. Ces documents resteront la propriété de la Communauté de Communes, qui communiquera au titulaire tous les documents à sa disposition, dont il a besoin pour accomplir sa mission dans de bonnes conditions.

Seront notamment mis à disposition sur [ce lien](#) :

- Le dossier loi sur l'eau pour l'aménagement du Parc d'activités,
- Le permis d'aménager,
- Les études de sols réalisées,
- Le levé topographique des terrains après fouilles
- Le PLUi sur notre site : www.yvetot-normandie.fr

IX. CRITERES DE SELECTION

La Communauté de Communes Yvetot Normandie choisit librement l'offre. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition économique la plus avantageuse appréciée sur la base des critères suivants :

- **Pertinence du projet par rapport aux objectifs** : conformité avec les besoins locaux, l'optimisation du foncier et la compatibilité avec la stratégie territoriale
- **Références du candidat et de l'architecte proposé**
- **Qualité architecturale et fonctionnelle du projet** : designs adaptés aux usages, intégration au paysage, accessibilité
- **Modularité des espaces et espaces communs**
- **Intégration du projet dans son environnement** : respect des documents d'urbanisme, avec une architecture axée sur l'efficacité énergétique et l'intégration d'espaces verts autour des bâtiments.
- **Engagement du développement durable** : performances énergétiques, choix des matériaux et innovations environnementales
- **Prix de vente et de location de l'offre immobilière**
- **Offre d'achat du terrain**
- **Seuil de pré-commercialisation nécessaire avant le lancement de l'opération**
- **Garanties financières de l'opérateur et plan de financement de l'opération**
- **Phasage de l'opération**

Le processus de sélection s'effectuera en deux phases :

1^{ère} phase : consultation pour la réalisation du programme mentionné, suivie de la sélection, si possible, de 3 candidats sur la base d'une proposition comprenant notamment une note détaillée sur la programmation, un avant-projet architectural et un engagement concernant les objectifs environnementaux (cf VIII pour le contenu détaillé du dossier de candidature).

La collectivité ouvrira l'enveloppe remise par chaque candidat et en enregistrera le contenu. S'il constate que des pièces de candidature dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes, il peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces.

2^{ème} phase : les 3 candidats sélectionnés seront invités à présenter leur projet lors d'une audition devant le comité de la Communauté de communes Yvetot Normandie.

X. CONDITIONS PARTICULIERES

1. Visite du site

Le candidat aura préalablement pris connaissance du terrain et s'adaptera aux particularités de celui-ci. Il réalisera sa visite seul et devra stipuler dans son dossier la date de son passage sur le terrain et le justifiera par une série de photographies.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition. En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les actes emportant transfert de propriété de l'immeuble.

2. Aide apportée par la Communauté de Communes

La Communauté de Communes facilitera en tant que de besoin l'obtention auprès des administrations et organismes compétents des informations et renseignements dont le titulaire pourrait avoir besoin. Il est entendu que le titulaire ne pas faire valoir une prolongation de délai pour des difficultés rencontrées dans l'obtention de ceux-ci.

3. Absence de prime ou d'indemnité

Yvetot Normandie indique qu'aucune indemnisation ne sera accordée aux opérateurs sélectionnés pour soumettre leur projet, que ce soit durant la phase de consultation ou lors de la phase de présentation.

Si aucune proposition ne répond aux critères exigés, la Communauté de communes Yvetot Normandie se réserve le droit de ne pas poursuivre l'appel à projet.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

En cas de résultats infructueux, Yvetot Normandie se réserve le droit d'organiser une nouvelle vente en procédant ou non à une nouvelle consultation, sans que les candidats ne puissent demander à ce titre une quelconque indemnité.

4. Absence de garanties

La vente est faite sans garantie de la part de la Communauté de Communes. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du terrain vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la Communauté de Communes autres que les documents mentionnés à l'article VIII.3 de l'appel à projets. Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

5. Responsabilité des frais à la charge de l'acquéreur

Le candidat retenu dans le cadre de l'appel à projets prendra à sa charge l'ensemble des frais liés aux démarches administratives, actes notariés et autres frais annexes.

XI. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les candidats souhaitant obtenir des informations complémentaires peuvent contacter le service développement économique exclusivement par **mail** ou par **courrier** à l'adresse suivante :

Madame Sonia HACHARD : sonia.hachard@yvetot-normandie.fr

Communauté de communes Yvetot Normandie
4 rue de la Brème – 76 190 Yvetot

Le délai maximal pour poser des questions à la Communauté de communes Yvetot Normandie est fixé à 5 jours précédant la date finale de remise des candidatures.

XII. REMISE DES CANDIDATURES

1. Date limite de réception des candidatures

La date limite de retour des candidatures est fixée au 15 mars.

Les dossiers doivent être transmis sous pli cacheté, contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat. Ils doivent être envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception postal ou remis en main propre contre récépissé, **sous format papier** à l'adresse suivante :

Monsieur le Président
Communauté de Communes Yvetot Normandie
4 rue de la Brème – 76 190 Yvetot

Et au **format numérique**, à l'adresse e-mail suivante : sonia.hachard@yvetot-normandie.fr

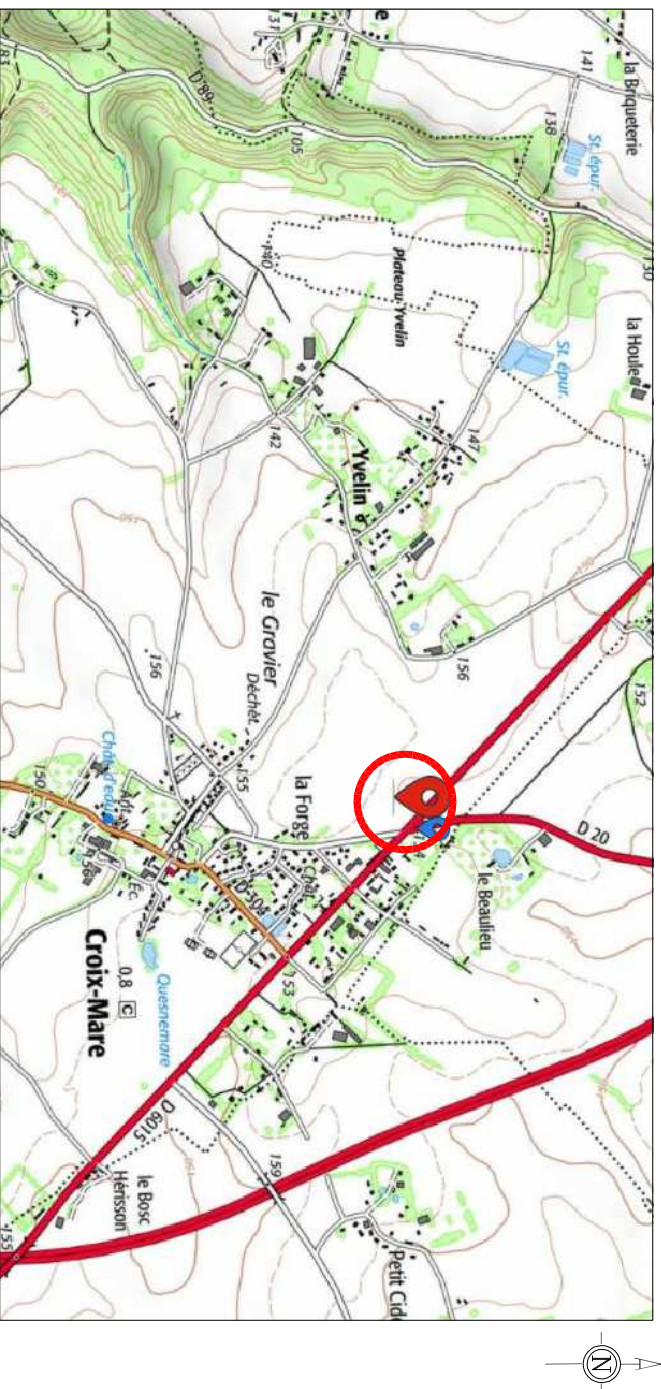
Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

2. Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et non rétractable par le candidat. Sa durée de validité s'éteint lorsque le candidat non-retenu reçoit de l'administration une lettre recommandée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre. L'offre est valable **120 jours** à compter de la date limite de réception des offres.

XIII. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le Tribunal Administratif de ROUEN, 53 avenue FLAUBERT.



PROJET DE DIVISION

Département de la Seine-Maritime

COMMUNE DE CROIX-MARE

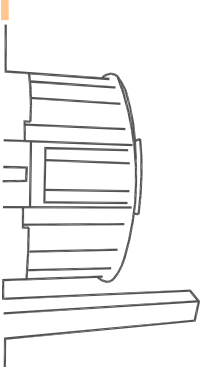
Route de Rouen / Route de Fréville

Propriété de la Communauté de Communes
Yvetot Normandie

Cadastrée Section ZC n° 21 et 30

LOT A	Terrain à bâtir à vendre en l'état	Parcelle ZC n° 30p	2 822 m² (Superficie réelle mesurée)
		21	1 233 m² (Superficie réelle mesurée)
			4 055 m² (Superficie réelle mesurée)
LOT B	Surplus à conserver	Parcelle ZC n° 30p	5 488 m² (Superficie réelle mesurée)

Dressé le 08 Octobre 2024
Borné le
Mis à jour le 8 Octobre 2024



Dossier: Y19...

PLAN DE MASSE

Echelle : 1/500

- ### LEGENDE
- Poteau E.D.F.
 - Lampadaire
 - Potelet
 - Borne ancienne
 - Compteur d'eau
 - Borne de Gaz
 - Plaque réseau indéterminée
 - Avaloir
 - Bouclier à dé (eau)
 - Panneau routier

- Bordure de trottoir
- Bâtecu
- Bord de chausée
- Carniveau à double pente
- Closure lisse
- Closure barbelée
- Limite de propriété
- Application cadastrale

Bois de talus

Trottoir

Espace vert

Axe de nuisellement issu du PPRi de l'Austréberthe et du saffinbec

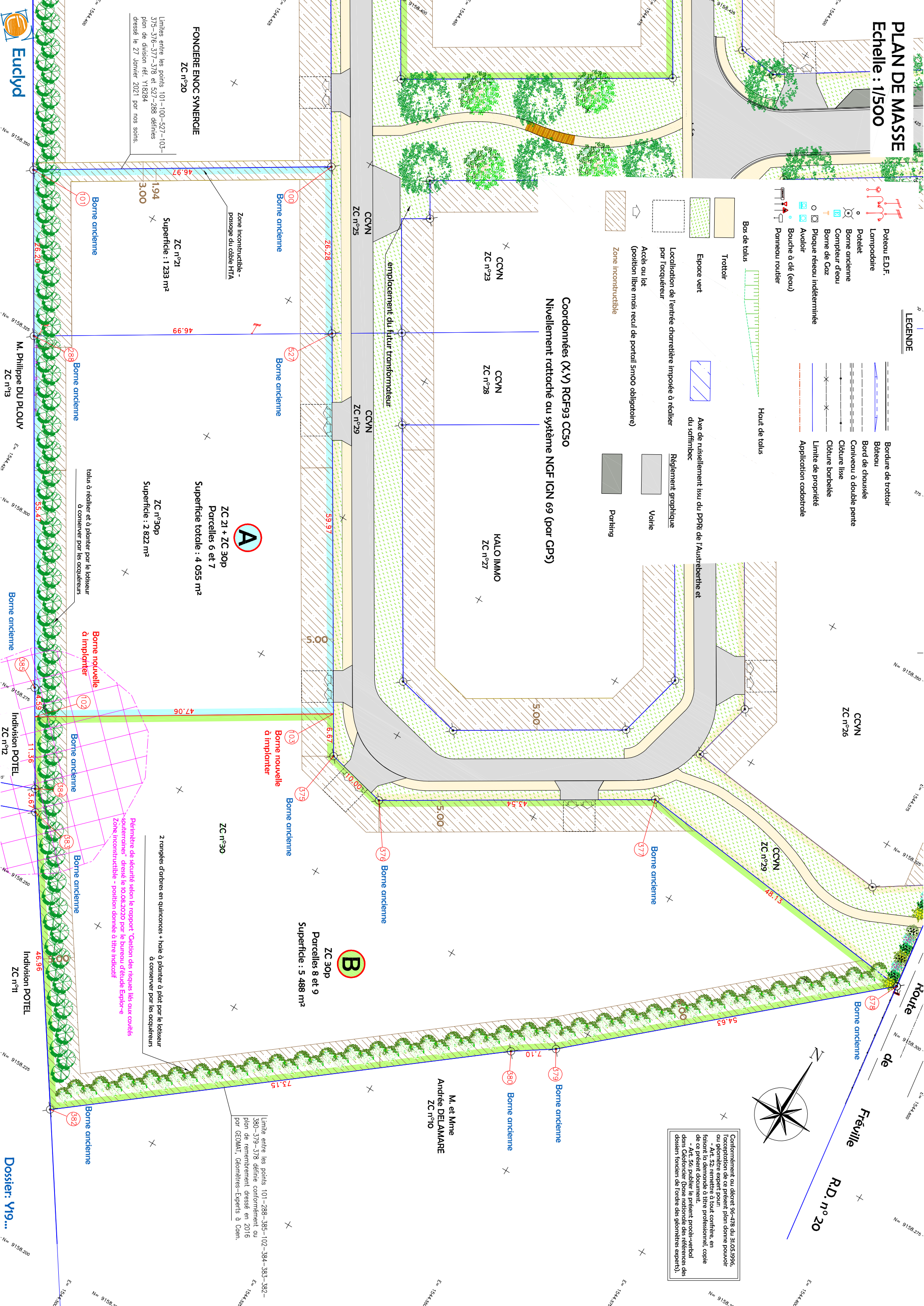
Hauteur de talus

- Localisation de l'entrée charretière imposée à réaliser par l'acquéreur
- Accès au lot (position libre mais recul de portail 5m00 obligatoire)
- Zone Inconstructible
- Règlement graphique
- Voie
- Parking

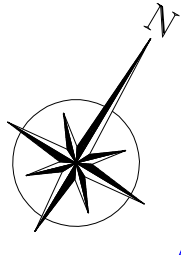
Coordonnées (X,Y) RGF93 CC50

Nivellement rattaché au système NCF IGN 69 (par GPS)

emplacement du futur transformateur



Dossier: Y19...



Conformément au décret 96-478 du 31.03.1996, l'acceptation de ce présent plan donne pouvoir au géomètre expert pour:

Art. 22: remettre à tout confieré, en fin de sa mission, le plan de situation, copie de ce présent document, et le plan de situation.

Art. 56: publier le présent procès-verbal dans le Journal Officiel de la République Française (sous réserve de l'avis des géomètres experts).

M. et Mme
Andrée DELAMARE
ZC n°10

Limite entre les points 101-288-385-102-384-383-382-380-379-378 définie conformément au plan de remembrement dressé en 2016 par GEOMA1, Géomètres-Experts à Caen.

2 rangées d'arbres en quinconces + haie à planter à plat par le lotisseur à conserver par les acquéreurs

Périmètre de sécurité selon le rapport "Céation des risques liés aux couverts souterrains" dressé le 10.08.2020 par le bureau d'étude Explor-e

Zone Inconstructible - position donnée à titre indicatif

ZC n°30P
Parcelles 6 et 7
Superficie totale : 4 055 m²

ZC n°21
Superficie : 1 233 m²

ZC 30P
Parcelles 8 et 9
Superficie : 5 488 m²

FONCIERE ENOC SYNERGIE
ZC n°20

Limites entre les points 101-100-527-103-373-376-377-378 et 527-288 définies plan de division réf. Y18284 dressé le 27 Janvier 2021 par nos soins.

M. Philippe DU PLOUV
ZC n°13

Indivision POTEI
ZC n°12

Indivision POTEI
ZC n°11

Route de Féville
R.D. n° 20



Dossier: Y19...

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les différentes règles d'urbanisme imposées au lotissement réalisé par la Communauté de Communes de la Région d'Yvetot sur la commune de CROIX-MARE, zone d'activité communautaire.

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 parcelle¹ et aux conditions définies ci-après :

Article 1 - Division parcellaire

Nota : Les surfaces des lots sont données à titre indicatif. Seul le document d'arpentage permettra de déterminer leur contenance exacte.

Conformément au plan de composition, le parti de division adopté est le suivant:

Lots	Usage	Superficie-m ²
1	A bâtir	1898
2	A bâtir	1644
3	A bâtir	3348
4	A bâtir	2171
5	A bâtir	2130
6	A bâtir	2229
7	A bâtir	2133
8	A bâtir	2767
9	A bâtir	2414
10	A bâtir	2241
11	A bâtir	2988
12	A bâtir	1835
13	A bâtir	1819
14	A bâtir	1301
15	A bâtir	1253
16	Espaces communs	11541
	TOTAL	43712

Les parcelles 1-2, 4-5-6, 7-8-9, 10-11, 12-13 et 14-15 pourront soit être réunies afin d'y édifier une construction, soit avoir une limite séparative différente pour répartir autrement la surface des groupes de lot.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

La surface de plancher sera déterminée au moment de la vente de chaque lot.

Article 2 - Vocation de la zone d'activité

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

¹ Le règlement applicable aux parcelles au jour de la demande de permis d'aménager est le PLUi de la Communauté de Communes de la Région d'Yvetot

Sont notamment interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les centrales d'enrobage, les centrales à béton
- Les salles d'art ou de spectacle,
- Les campings, le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravanes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- Les constructions à usage de commerce, sauf hall d'exposition
- Les hôtels,
- Les stations de lavage à usage commercial,

Sont autorisés, mais soumises à conditions particulières, les occupations du sol suivantes :

- Les containers sont autorisés uniquement si leurs façades font l'objet d'un traitement architectural et paysager particulier pour assurer une bonne intégration à l'environnement paysager
- Les activités industrielles et artisanales, à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations proches
- Les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées.
- 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
- Les ERP suivant le règlement de la zone bleue du PPRI

Article 3 - Accès et voirie

Les accès doivent avoir les caractéristiques en réponse avec l'activité de la construction (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.

Article 4 - Stationnement

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

Le stationnement sur les voies de circulation est proscrit.

Le nombre de places de stationnement 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 seront à privilégier pour le stationnement de véhicules légers.

Article 5 - 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, téléphone, assainissement des 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 ou disposer d'un assainissement autonome, conformément au règlement d'assainissement du Caux central.

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) ou vers un type de dispositif d'assainissement autonome approprié conformément aux exigences de la réglementation en vigueur (Arrêté du 6 Mai 1996, DTU 64.1) et de l'avis du syndicat.

Article 6 - Eaux de toitures et eaux pluviales

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales, pour une pluie décennale, sur sa parcelle.

En matière d'assainissement pluvial, deux dispositifs distincts :

En partie commune :

- un système d'assainissement pluvial (bordure, caniveau) sera installé de manière à pouvoir recueillir toutes les eaux pluviales de l'ensemble des voiries, trottoirs, allées et d'espaces verts, qui seront tamponnées 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 ainsi que le surplus d'eau provenant des surfaces imperméabilisées des lots privés pour toute pluie supérieure à une pluie décennale, jusqu'à une pluie centennale.

En parties privées :

- Un dispositif individuel d'infiltration qui collectera et infiltrera les eaux ruisselées sur les surfaces imperméabilisées privées (toitures, terrasses,..) dont la réalisation sera à la charge de chaque acquéreur.

Cf. annexe : Tableaux de gestion des EP réalisés par ECOTONE

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

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des parcelles privatives ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Selon les prescriptions du PPRI de l'Austreberthe et du Saffimbec dans la zone « axe de ruissellement », les acquéreurs des lots 2, 3, 14, 15 :

- doivent prévoir un rehaussement du plancher de la construction de 20cm au-dessus de la côte topographique du terrain naturel (cf. PA4-PA9)
- la création de sous-sols et de caves est interdite
- tout stockage permanent ou temporaire de produits dangereux, toxiques ou organiques soit placé 20cm au-dessus de la côte de référence définie au chapitre 1.3.4 du règlement du PPRI, afin qu'il n'entraîne pas de risque de nuisance ou de pollution en cas de crue,
- toutes mesures soient prises pour que le stockage des produits ou des matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux ne soient pas emportés,
- d'utiliser des matériaux adaptés résistants à l'eau.

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

Article 7 - Implantation des constructions

a. Généralités

Les installations ou constructions devront s'implanter conformément au règlement graphique.

Dans chaque parcelle, ces zones s'appliquent uniquement à l'installation de la construction principale.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public,
- Pour les annexes de moins de 12m² et de moins de 3 mètres de hauteur, pour tenir compte de la configuration du terrain : dénivelé, talus, accès...
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbres remarquable, 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 tenir compte de configuration du terrain : dénivelé, talus, accès...
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositif de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc..)

En cas de dépôt d'un Permis de Construire sur plusieurs lots, les zones d'implantations ''internes'' aux dits lots ne seront pas prises en compte. Seuls seront appliqués les reculs sur le périmètre des lots constituant l'assiette du Permis de Construire.

b. Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD n°6015, l'implantation des constructions se fera en retrait de 30m minimum vis-à-vis de l'axe de la voie.

Le long de la RD n°20, l'implantation des constructions se fera en retrait de 10m minimum vis-à-vis de l'axe de la voie.

Sauf disposition graphique spécifique, l'implantation des constructions et des annexes se fera en retrait de 5m minimum vis-à-vis de la voie interne.

c. Recul des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 5m, pour les constructions principales.

Les constructions périphériques ou attenantes au volume principal du bâtiment créé, dont la hauteur sera inférieure ou égale à 3m, pourront être implantée à une distance au moins égale à 2m.

Des implantations autres pourront être admises lorsque le projet porte sur des installations ou constructions d'intérêt général ou public.

Article 8 - 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.

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. Les 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 les RD 20 et 6015, ne devront pas avoir de murs aveugles. La façade devra comporter des ouvertures ou des détails architecturaux.

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 bardages mis en œuvre seront posés à l'horizontale, sur 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 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,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

Les teintes de façades 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

Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être de teinte mate. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le bois, le torchis, l'ardoise pour les murs et

pour les toitures et les tuiles vieilles en toiture. Les tons criards sont interdits ainsi que le ton pierre. Le blanc est interdit sauf parti pris architectural de qualité.

c. Les toitures

Les toitures pourront être réalisées en terrasse ou à une pente si elle est dissimulée par des acrotères.

Les couvertures des constructions annexes doivent permettre une bonne intégration architecturale avec la construction principale.

Les annexes techniques (climatisation, VMC, panneaux photovoltaïques, ...) situées sur les toitures terrasses seront conçues de manière à s'intégrer au mieux à l'architecture et à la volumétrie de la construction. Elles doivent être implantées de manière à être dissimulées par le volume des toitures et des bandes de rives.

Les gardes corps périphériques des toitures terrasses, devront être intégrés aux acrotères et rives du bâtiment, dans un souci d'harmonie architecturale. Les gardes corps posés sur terrasse et saillants par rapport aux niveaux des acrotères seront proscrits.

La création de toiture végétalisée ou intégrant des panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une intégration architecturale de qualité.

d. 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'enseigne totem est autorisé, 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 L=hauteur du totem

e. Intégration des édicules 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 intégrés 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.

f. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être réalisées en panneaux grillagés à mailles rigides de 55x200mm de couleur grise, et galvanisés.

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

- Clôture sur l'espace public

Des clôtures sur rue peuvent être créées : elles devront être constituées de haies vives, plantées en recul de 0m50 minimum par rapport à la limite avec la rue. La haie ne devra pas dépasser 1.80m de haut.

En cas d'ajout d'un grillage à la haie, ce grillage devra être placé à l'arrière de la haie depuis la rue et devra avoir une hauteur maximale de 1m80. Le soubassement est interdit, ainsi que les clôtures pleines.

Les végétaux utilisés en clôtures seront à choisir parmi les essences locales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier....) Les plantes exotiques envahissantes sont strictement interdites, de même que la Renouée du Japon, la Griffes de Sorcière, le Berce du Caucasse etc ...

Les portails ne devront pas dépasser 1m80 de haut.

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.

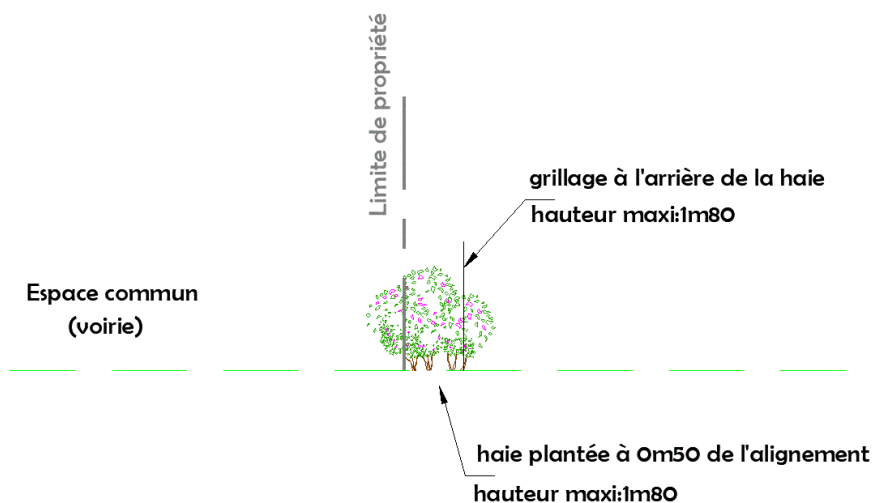
Les portails en PVC sont interdits.

A l'entrée du lotissement et à l'intersection du giratoire des RD n°20 et 6015, il sera exigé que les clôtures ne soient pas opaques sur une longueur de 10m afin de ne pas réduire la visibilité des véhicules.

Le long de la RD20 et 6015, si elle existe, la haie bordant l'espace public aura une hauteur maximale de 1.80 m. Cette hauteur sera identique à toutes les parcelles afin d'obtenir une continuité végétale sur la rue.

CROQUIS A (vue en coupe)

PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT



- Clôtures entre lots

Les clôtures en limite séparative des parcelles seront implantées sur cette limite séparative, y compris en limite du bassin des eaux pluviales.

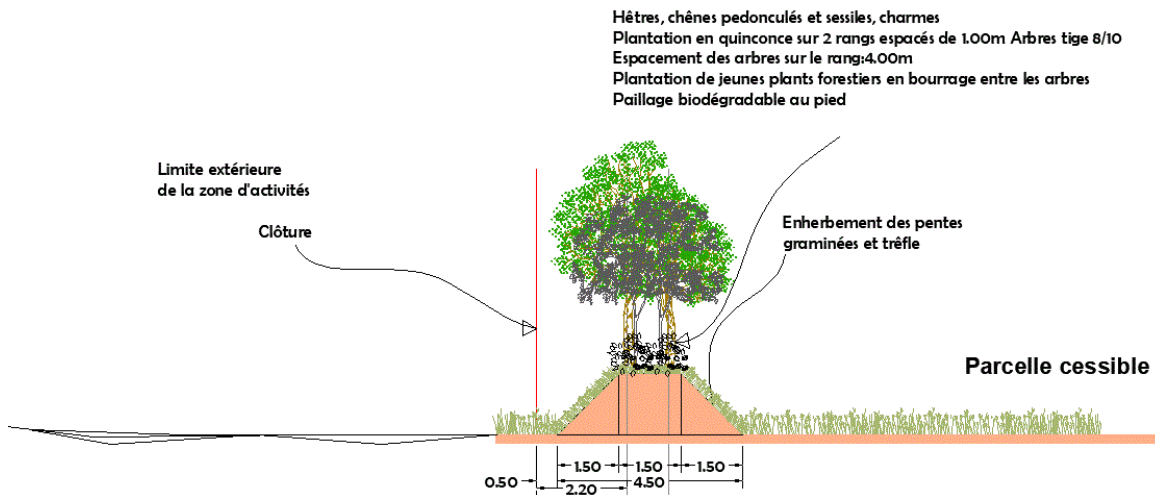
La clôture devra observer une hauteur maximale de 1m80.

Les murs pleins et les clôtures pleines sont interdits sauf s'ils sont composés de lamelles rigides intégrées dans le grillage. Sont également interdits les soubassements.

Une haie pourra être plantée à 0m50 minimum de la clôture de chaque côté des parcelles.

- Plantation sur le pourtour

- Pour les lots 3 à 8, un talus planté de jeunes plants forestiers et d'arbres mis en quinconce sur 2 rangs sera réalisé en fond de parcelles par le lotisseur, en partie privative, en limite avec la parcelle en culture.



En cas d'ajout d'un grillage au talus, ce grillage devra être placé à l'arrière du talus depuis la parcelle cessible et devra avoir une hauteur maximale de 1m80 et devra être à claire-voie. Le soubassement est interdit, ainsi que les clôtures pleines.

- Pour les lots 8 et 9, en partie Sud, des jeunes plants forestiers et des arbres mis en quinconce sur 2 rangs seront plantés à plat en fond de parcelles par le lotisseur, en partie privative, en limite avec la parcelle en culture.
- Pour les lots 1, 2, 10 et 11, une haie bocagère sera plantée à plat en fond de parcelles, le long des routes départementales, par le lotisseur, en partie privative.

Les acquéreurs ont l'obligation de maintenir les haies, et le cas échéant, le talus en parfait état d'entretien, et de remplacer les végétaux si besoin.

Article 9 – 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 à réaliser doivent être constituées d'espèces d'essence locale.

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.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur minimum équivalente, constituées d'essence locale.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre ou un bosquet par fraction de 300 m² de surface de parcelle, en plus des haies, au plus tard durant l'hiver qui suivra l'achèvement de la construction.

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

Les angles des parcelles situées dans la perspective de la voie intérieure seront plantés à raison de 3 arbres minimum sur 50 m².

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

b. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les espaces paysagers et engazonnés, devront représenter une surface minimale de 30% de l'unité foncière. Ces espaces verts peuvent être décomposés de la manière suivante :

- 20 % de la surface de l'unité foncière en espace de pleine terre
- 10 de la surface de l'unité foncière restante pourront être traités en espaces vert d'agrément en appliquant les coefficients de végétalisation suivants :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0.5 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0.80m de terre végétale, ou les toitures végétalisées, ou les surfaces semi-ouvertes (pavés drainant, stabilisés, parkings perméables....
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées

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