

DÉPARTEMENT DU CALVADOS  
Commune de Saint-Désir  
Chemin d'Assemont et Chemin Saint-Hyppolite

Lotissement « Le Clos d'Assemont »

Règlement de lotissement



Permis d'Aménager initial n° PA 014 574 18 00001 accordé le 24 Octobre 2018

Permis d'Aménager Modificatif n°01 (n° PA 014 574 18 00001 M01) accordé le 21 janvier 2020

Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérifié par
B	Juillet 2018	PA – Pièces complémentaires	JG	GuD
C	Sept. 2018	Ajout légende mouvements de terrain	JG	GuD
D	Octobre 2019	PA modificatif n°1	NC	GuD
E	Juillet 2021	PA modificatif n°2	JG	GuD



**PONT-L'EVÊQUE** - Bureau principal  
9, Place du Bras d'Or  
14 130 Pont-L'Evêque

**CAEN** - Bureau secondaire  
102 Ter, Avenue Henry Chéron  
14 000 Caen  
Responsable : Guillaume Doligez

**FALAISE** - Bureau secondaire  
44, rue Georges Clémenceau  
14 700 Falaise  
Responsable : Jean-Marc Pierrot

**ARGENTAN** - Permanence  
M.E.T - 12, route de Sées  
61 200 Argentan  
Responsable : Jean-Marc Pierrot  
Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30  
Et les autres jours sur rendez-vous

Tél : 02.31.65.02.20 - Fax : 02.31.65.02.40 - contact@amenageo.fr - www.amenageo.fr

Successeurs de Gervais DOLIGEZ - Gustave LUBAC - Maurice BIZET - Michel BRILLAND - Raymond CLEMENCEAU  
SELARL au capital de 35 280 € - RCS Lisieux : 442 135 976 00045  
TVA Intracom: FR764442135976 - NAF7112A - N°Inscription OGE : 2002C200010

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME .....	4

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **Article 1 : Objet et champ d'application du règlement**

Les règles d'urbanisme s'éteindront au terme de 10 ans, dans les conditions fixées par l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein du lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Zonage de l'opération au Plan local d'urbanisme : l'opération est classée en zone 1AUd du PLUI de LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE

En l'application de l'article L442-7, il doit être porté à connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs.

Il est complété par un Plan de Composition.

## **Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots**

Les surfaces portées au Plan de Composition sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots, par un Géomètre-Expert.

L'opération globale se compose de 25 lots libres destinés à l'accueil d'habitations individuelles. Le nombre maximum de lots étant de 27.

## **Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots**

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition du lotissement.

### Regroupement de lots :

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé sous autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire.

En cas de regroupement de plusieurs lots, les prescriptions réglementaires (côtes de recul, règles d'implantation, etc... précisées au plan de composition) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés. Ces règles disparaîtront en revanche sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement. Dans ce cas, concernant les stationnements non clos servant d'accès, seul un emplacement 5m\*5m minimum s'imposera alors par logement créé.

### Subdivision de lots :

Les lots pourront faire l'objet de subdivisions avec accord expresse du lotisseur avec création éventuelle de voies et accès, sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront produire de nouveaux lots à bâtir ou résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement.

Le lotisseur veillera au respect des règles de densité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

#### **Article 4 : Affectation des lots**

L'ensemble de l'opération est à vocation principale d'habitat.

Les bâtiments destinés à des professions libérales ou assimilées seront autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement.

Il devra notamment être prévu sur les lots concernés le nombre de places de stationnement nécessaire à l'activité.

#### **Article 5 : Opération située dans le périmètre de protection d'un monument historique**

Néant.

## **CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME**

#### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas de complément au règlement du PLUi.

#### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Pour les lots libres : les garages automobiles en sous-sols sont interdits.

#### **Article 3 : Accès et voiries**

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de règlement graphique.

Chaque zone d'accès présentera les dimensions suivantes :

- Une largeur minimale de 5 **mètres** (cette largeur ne comprend pas les éventuels murets latéraux).
- Une profondeur d'un minimum de **5 mètres**.

Ces zones d'accès sont dimensionnées pour recevoir le stationnement d'au moins deux voitures.

Au droit de ces accès aux lots, les éventuels portails et clôtures seront reculés d'un minimum de 5 mètres à partir de l'emprise de la limite séparative avec le futur domaine public, de manière à former une entrée charretière dont la réalisation sera à la charge des acquéreurs.

Cette zone devra **obligatoirement** être revêtue en enrobé, béton, pavés, dallage enherbé ou non, gravillons renforcés, stabilisé renforcé ou tout autre revêtement équivalent.

Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture sur la façade.

En complément, et conformément au règlement du PLUi :

- « les accès aux différent lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique,
- Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies,
- ~~A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront, de même manière, la sortie en marche avant.»~~

Dans le cas où un lot libre accueillerait plusieurs logements, chaque logement devra disposer d'une zone d'accès comme décrit ci-dessus.

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestres pourront être ouverts sur les circulations piétonnes ou les espaces communs du lotissement, depuis les lots.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

- 4.1. Toutes les constructions devront être raccordées aux différentes attentes de réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, télécom) réalisées par le lotisseur en se conformant aux directives techniques des services gestionnaires.

L'ensemble des taxes, frais de raccordement, de pose de compteurs et de mise en service de ces réseaux seront supportés par les acquéreurs.

Les frais de raccordement des ouvrages de branchement à la construction sont à la charge des acquéreurs.

Chaque acquéreur sera tenu de vérifier l'altimétrie et la position des ouvrages de branchement en vue du raccordement à ses frais de sa construction à ces différents réseaux.

La pose des éventuelles antennes de télévision sera à la charge des acquéreurs.  
L'installation de bonbonnes de gaz à l'air libre est interdite.

#### **Gestion des eaux pluviales :**

Pour les lots 8 à 13 et 25, chaque acquéreur raccordera ses eaux pluviales sur l'attente mise en place par lotisseur, y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes. Si les acquéreurs aménagent une surface imperméabilisée supérieure à 150m<sup>2</sup>, les eaux devront être captées et tamponnées dans un ouvrage permettant leur rétention et leur restitution au réseau collectif avec un débit de fuite adapté (qui sera précisé dans le dossier loi sur l'eau).

Pour les lots 1 à 7 et 14 à 24, chaque acquéreur gèrera ses eaux pluviales sur son lot, y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes.

L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial.

Pour plus de précisions sur les dispositions préconisées en matière de gestion des eaux de pluie, se référer au dossier *loi sur l'eau* de l'opération.

A noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit harmonieusement dissimulée sur le terrain.

- 4.2. La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service. Conformément aux échanges entre la commune de Saint Désir, le service déchets de l'agglomération de Lisieux et l'aménageur, il est convenu que la collecte des déchets ménagers puisse être réalisée en porte à porte, sauf pour les lots 13 à 17.

Les lots 13 à 16 auront une aire de présentation à disposition à l'angle Nord-Ouest du lot n°23 et le lot n°17 au Nord-Ouest du lot n°18.

Néanmoins, en référence au PLUi la réalisation d'une aire de regroupement pourrait être réalisée, si nécessaire, à l'entrée de l'opération.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Les surfaces portées au Plan de Composition sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots par un Géomètre-Expert.

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Se référer au règlement du PLUi.

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition qui prévoit, en complément, des dispositions spécifiques à l'opération.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation sont données à titre purement indicatives.

La construction d'annexes est soumise au respect de ces mêmes règles d'implantation.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se référer au règlement du PLUi.

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition qui prévoit, en complément, des dispositions spécifiques à l'opération.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan hypothèses d'implantation sont données à titre purement indicatives.

Par dérogation au plan de composition, les annexes d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être implantées à 2 m d'une limite séparative.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions (hors annexes d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol), devront être implantées dans la zone constructible et respecter les règles définies au PLUi et au plan de composition.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan hypothèses d'implantation sont données à titre purement indicatives.

## **Article 9 : Emprise au sol**

Pas de complément au règlement du PLUi.

## **Article 10 : Hauteur des constructions**

Pas de complément au règlement du PLUi.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 Harmonie générale**

Pas de complément au règlement du PLUi.

## **11.2 Matériaux et couvertures**

Pas de complément au règlement du PLUi.

## **11.3 Formes et volumes**

Les annexes de type garages, peuvent être intégrées ou non à la construction principale, sous réserve du respect des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

## **11.4 Implantation altimétrique**

Pas de complément au règlement du PLUi.

## **11.5 Clôtures et limites**

**Ces prescriptions ne concernent pas les accès aux lots (article 3)**



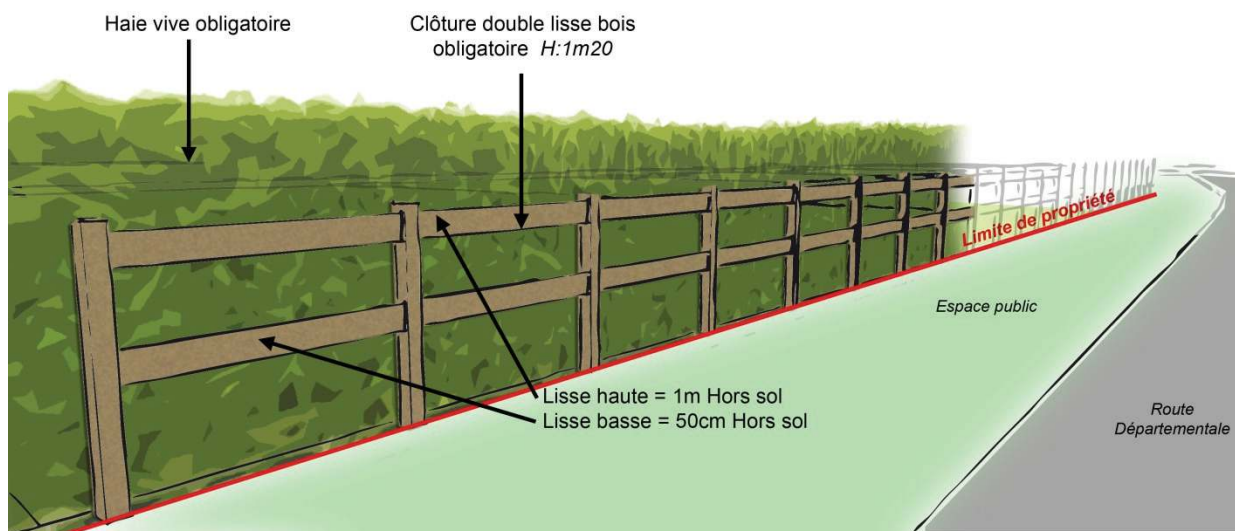
- Pour les lots 1 à 8 et 17-18, sur les limites le long du chemin d'Assement (RD 182) et le long du chemin Saint Hyppolite:

Les clôtures sont obligatoires et devront être implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées de doubles lisses en bois, éventuellement doublées d'un grillage. La hauteur de la clôture devra être de 1,20m hors sol.

La clôture en double lisse bois devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- Pin traité autoclave Classe 4
- Diamètre appui : 14 cm
- Diamètre lisses horizontales : 8 cm, placées respectivement à 50 cm et 1 m du sol

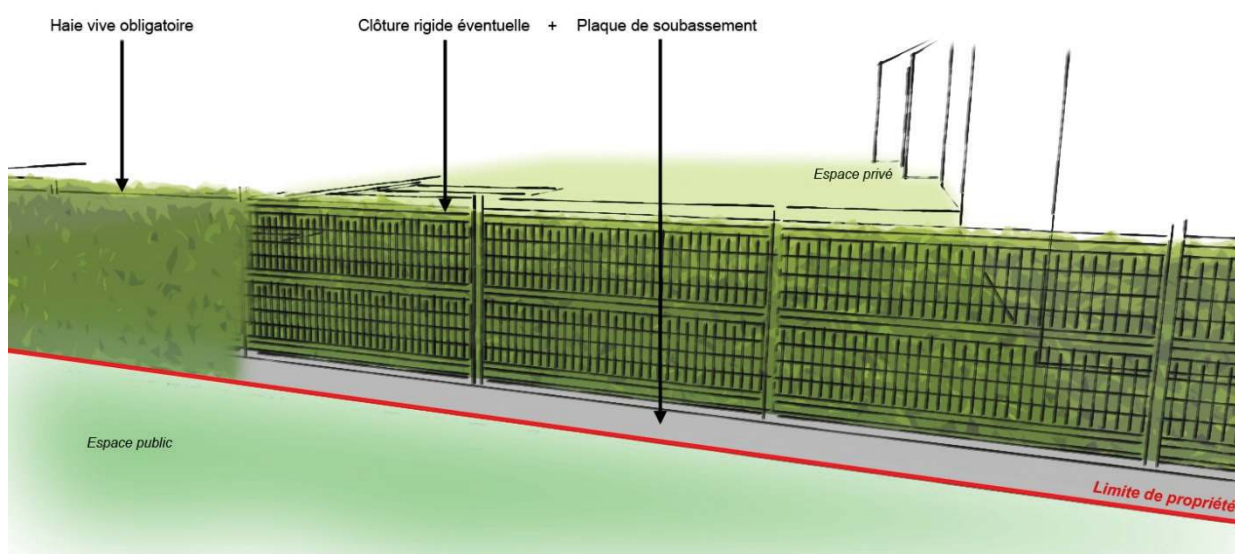
Elles seront obligatoirement doublées d'une haie (composée conformément à l'article 11.6 ci-dessous), plantée à 0,5m de la limite de propriété ou renforcée si elle existe déjà suivant les mêmes essences que celles en place.



- Pour tous les lots, sur les limites le long des espaces communs ou emprises publiques, (sauf pour les limites ayant fait l'objet des prescriptions ci-avant) :

Les haies sont obligatoires : elles seront obligatoirement composées d'une haie (conformément à l'article 11.6 ci-dessous), plantée à 0,5m de la limite de propriété.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont posées, elles seront implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées de clôtures en grillage rigide de couleur gris anthracite d'une hauteur hors sol de 1,20m et devront comporter une plaque de soubassement.





– Pour tous les lots, sur les limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation de clôtures elles seront implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie (grilles, lisse en bois peint ou grillage). Elles pourront être doublées d'une haie vive, plantée à 0,5m de la limite de propriété. La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,50 mètre hors-sol.

Pour tous les lots :

Les seuils des portails et portillons devront être réalisés ou mis en place de façon à ce qu'en aucun cas, ils ne se situent en-dessous du niveau des voies, trottoirs et espaces publics.

Le dessin d'élévation du portail, des portillons et des murets de soutènement devra être fourni dans le dossier de demande de permis de construire.

Le portail d'accès de la parcelle et les portillons seront adaptés au type de clôture choisi.

### **11.6 Plantations**

La composition des haies sera la suivante :

La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite.

Les haies devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes :

Carpinus betulus (charme),  
Amelanchier canadensis (amélanchier),  
Fagus sylvatica (hêtre),  
Corylus avellana (noisetier/coudrier),  
Acer campestre (érable champêtre),  
Viburnum tinus (laurier-tin),  
... représentant 75% de la haie.

Les 25% restants sont laissés libre à l'acquéreur et complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, Viburnum (arbustes fleurissants – arbustes persistants).

Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies.

La haie sera soigneusement entretenue.

### **Article 12 : Réalisation des aires de stationnement**

Les entrées charretières (réalisation à la charge des acquéreurs) seront obligatoirement non closes sur la façade.

Pour assurer le stationnement, les entrées charretières seront dimensionnées et réalisées tel qu'indiquées au plan de composition.

Se reporter à l'article 3 du présent chapitre du règlement pour plus de précision sur la position, les dimensions et le mode de réalisation de ces entrées.

Il est rappelé ici que, conformément au règlement du PLUi, chaque acquéreur, **s'il est concerné en fonction de son projet**, devra prévoir le pré-câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides pour les places de stationnement individuelles non couvertes.

## **Article 13 : Condition de réalisation des espaces libres et des plantations**

Pas de complément au règlement du PLUi.

## **Article 14 : Surface de plancher**

La surface de plancher totale maximale sur l'ensemble de l'opération est la suivante : **8 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

La répartition de la surface de plancher entre les lots sera réalisée par le lotisseur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

## **Article 15 : Servitudes et dispositions diverses**

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics nécessaires à l'alimentation générale du lotissement.

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à toute personne ou entreprise qui serait chargée de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

Les lots libres sont grevés d'une servitude de retrait de portail comme indiqué au plan de règlement graphique ainsi qu'à l'article 3 du présent chapitre, dans le but d'améliorer la sécurité de l'accès véhicule et le stationnement devant chaque parcelle.

L'aménageur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, ou tout autre propriétaire auquel il aura donné accord express, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux créés pour la desserte, sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou construction.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

Les lots n°11, 15, 17 et 18 sont grevés d'une servitude de passage de canalisation d'assainissement (et ouvrages accessoires : regards de visite,...) dont la position et l'emprise figure au plan de composition et des servitudes (PA4) du présent dossier.

Il est rappelé ici la présence d'une ligne électrique haute tension au sud des lots 10 à 17. Les acquéreurs des lots devront, outre le respect des règles de ce présent dossier de permis d'aménager et du PLUi en vigueur, respecter toute règle qui s'imposerait à eux du fait de la présence de ces lignes.

De même, les lots n°9 à 12, sont affectés (partiellement ou en totalité) par des prédispositions de mouvements de terrain. Les acquéreurs devront prendre toute disposition dans l'élaboration de leur projet et notamment :

- l'obligation d'études géotechniques spécifiques eu égard à ce risque,
- l'assainissement des eaux pluviales de la parcelle à concevoir en prenant en compte ce facteur.

## **Article 16 : Prescriptions environnementales**

Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux facilement recyclables.

\*\*\*\*\*