

DÉPARTEMENT DU CALVADOS  
Commune de Manneville-la-Pipard  
Rue aux Loups

Lotissement « La Clé des Champs »

Section B n°690p, 723p, 724, 726 et 729

Règlement de lotissement



Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérfié par
A	03.2023	PA initial	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  
Espace Bee Cowork  
1, Rue de la Paix - Place des Trois Croix  
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](mailto:contact@amenageo.fr) - [www.amenageo.fr](http://www.amenageo.fr)

Successieurs 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 .....2  
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 UC2 et 1AUC2 du PLUI de la COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRE 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 14 lots libres destinés à l'accueil d'habitations individuelles. Le nombre maximum de lots étant de 14.

### **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 règlementaires (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 6m\*5m minimum s'imposera alors par logement créé.

#### Subdivision de lots :

La subdivision de lots n'est pas autorisée.

**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.

**Article 6 : Opération située dans le périmètre d'un site inscrit**

La présente opération est située au sein du site inscrit du Pays d'Auge.

<b>CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME</b>
--

**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**

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 :

- 0 Une largeur minimale de 6 **mètres** (cette largeur ne comprend pas les éventuels murets latéraux).
- 0 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 sera obligatoirement libre de toute clôture sur la façade.

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.

En fonction de la surface de plancher développée par le projet de construction, des stationnements complémentaires peuvent s'avérer nécessaires.

## **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, 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 usées :

Le projet se situe dans une zone d'assainissement non collectif. Chaque acquéreur gèrera ses eaux usées sur sa parcelle. Les installations de gestions des eaux usées individuelles respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Les installations devront respecter les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au service public d'assainissement non collectif de la communauté de communes Terre d'Auge. L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif d'eaux usées.

### Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur gèrera ses eaux pluviales sur sa parcelle y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes. Les eaux devront être captées et tamponnées dans un ouvrage permettant leur rétention et leur infiltration. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales devront respecter les prescriptions du service compétent.

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

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.

### Ramassage des ordures :

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. Il est convenu que la collecte des déchets ménagers puisse être réalisée en porte à porte pour tous les lots.

## **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**

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition (PA04) qui prévoit, des dispositions spécifiques à l'opération.

Il est néanmoins précisé ici que les serres ou vérandas (considérées comme des saillies du bâtiment principal) ainsi que les annexes de type abri de jardin (devant répondre aux caractéristiques du PLUi), ne sont pas soumis aux prescriptions complémentaires fixées par le plan de composition (PA04) mais uniquement régis par les articles du PLUi.

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

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

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition (PA04) qui prévoit, des dispositions spécifiques à l'opération.

Il est néanmoins précisé ici que les serres ou vérandas (considérées comme des saillies du bâtiment principal) ainsi que les annexes de type abri de jardin (devant répondre aux caractéristiques du PLUi), ne sont pas soumis aux prescriptions complémentaires fixées par le plan de composition (PA04) mais uniquement régis par les articles du PLUi.

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

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

Pas de complément au PLUi. Toutefois, il est précisé ici que les annexes de type garages, serres, vérandas (lorsqu'elles ne sont pas intégrées à la construction principale), sont soumises à cet article. Les annexes de type abri de jardin (devant répondre aux caractéristiques du PLUi), ne sont pas soumis aux prescriptions complémentaires fixées par le plan de composition (PA04) mais uniquement régis par les articles du PLUi.

**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**

En complément au règlement du PLUi, les toitures terrasses sont interdites sur le lotissement.

### **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. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale.

### **11.4 Implantation altimétrique**

Pas de complément au règlement du PLUi.

### **11.5 Clôtures et limites**

#### ➤ **Pour tous les lots sur les limites implantées le long des voies et des cheminements piétons :**

- Les haies sont obligatoires : elles seront 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. Elles devront être implantées avec un retrait de 1m par rapport à la limite de propriété et obligatoirement constituées de lisses normandes et/ou de grillage rigide.
- La hauteur des haies et des clôtures seront limitées à 1m80 hors sol.

#### ➤ **Pour tous les lots sur les limites séparatives**

- Les haies sont obligatoires : elles seront 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 et devront respecter les prescriptions du PLUi.
- La hauteur des clôtures sera limitée à 2m hors sol conformément au PLUi.

#### ➤ **Pour les lots n° 9 à 14 sur les limites périmétriques du lotissement (limite zone A du PLUi)**

- Les haies sont obligatoires : elles seront 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. Elles devront être implantées sur la limite de propriété et obligatoirement constituées de grillages à « Grosses mailles » (clôture herbagère) afin de permettre le passage de la petite faune.
- La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80m.

#### ➤ **Portails, maçonneries**

Ils seront de forme simple, en bois, en métal ou en PVC. Ils pourront être supportés par des piliers en béton ou en maçonnerie. Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

#### ➤ **Aspect et couleur des clôtures**

Les murs, les piliers, les éléments de maçonnerie devront avoir un parement en matériau destiné à rester apparent (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit ton pierre.

#### ➤ **Permis de construire**

Le projet de clôture sera intégré dans la demande de permis de construire. La localisation des emplacements de stationnement non clos y sera précisée. Les clôtures à l'alignement des voies et des

passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, seront décrits dans la demande de permis de construire. Leur réalisation fait partie du projet de construction.

### **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 dispositions suivantes devront être respectées :

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de composition (**PA04**) sous forme d'une entrée charretière (espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé) non close (libre de toute clôture sur rue) et non couverte destinée à accueillir au minimum deux véhicules par logement créé. Le portail éventuel sera donc posé avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Cette entrée charretière aura pour dimensions :

- Une largeur sur rue de 6 mètres hors tout (poteau, éventuels murets latéraux, etc...).
- Une profondeur de 5 mètres minimum.

Cette entrée charretière sera réalisée, aménagée et revêtue, le tout à la charge de l'acquéreur. Les matériaux perméables et infiltrants seront privilégiés.

Les entrées charretières seront implantées tel qu'indiqué au plan de composition (PA04) et devront figurer au dossier de permis de construire.

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 espaces communs du lotissement, depuis les lots.

Il est rappelé que le recueillement des eaux pluviales des accès est à la charge des acquéreurs des lots.

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

Les surfaces libres de toute construction et de parking devront être traitées en espaces verts pour au moins 50% de l'unité foncière et plantés de sujets d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de

terrain (érables, charmes, noisetiers, poirier, pommiers, cerisiers...). Les terrains devront être parfaitement entretenus et tout dépôt de matériaux non lié à la construction est interdit.

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

La surface de plancher totale maximale sur l'ensemble de l'opération est la suivante : **5 000 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**

##### **Servitude équipements publics et réseaux :**

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics 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 acquéreurs des lots souffriront notamment de l'implantation dans l'opération d'un ou plusieurs postes de transformation électrique et d'un ou plusieurs éventuels points de collecte de déchets recyclables enterrés ou non (en dehors des lots privatifs).

Les lots n°13 et 14 sont grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eau potable (et ouvrages accessoires) dont la position approximative 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 sur les lots 13 et 14. 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.

##### **Obligation de retrait de portail :**

Les lots sont grevés d'une servitude de retrait de portail véhicule comme indiqué à l'article n°12 ci-dessus, dans le but d'améliorer et faciliter l'accès et le stationnement sur chaque parcelle.

##### **Obligation de plantation sur les lots :**

Les lots comprendront un espace vert planté et non imperméabilisé d'une superficie au moins égale à 50% de leur superficie totale, conformément à l'article n°13 ci-dessus.

##### **Talus sur les lots :**

Suite aux travaux de voirie, des talus de rattrapage de niveaux jusqu'au terrain naturel peuvent apparaître sur les lots en bordure des voiries et des espaces communs réalisés. Les acquéreurs supporteront la présence de ces éventuels talus.

Il est rappelé ici que le plan de nivellement final du projet devra être joint au permis de construire et les gestions de différence de niveaux précisés.

##### **Environnement du lotissement :**

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles, artisanales, industrielles ou professionnelles diverses existantes, ou pouvant être créées, à proximité.

##### **Servitude de raccordement sur les voiries, réseaux et espaces communs du lotissement :**

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 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, aux espaces communs et à l'ensemble des réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

**Aléa retrait-gonflement des sols argileux :**

La présente opération est située en aléa « moyen » vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des sols argileux.

**Panneau publicitaire :**

Les acquéreurs ont l'interdiction d'implanter des panneaux publicitaires et d'affichages.

**Abri de jardin :**

Les acquéreurs pourront installer un seul abri de jardin d'une superficie de moins de 20m<sup>2</sup>.

**Animaux d'élevage :**

Les acquéreurs ont l'interdiction d'élever des animaux de basses cours sur leur parcelle.

**Prescriptions de travaux :**

Les acquéreurs ont l'obligation d'évacuer les déblais liés à leurs travaux de construction au fur et à mesure. Ils ne pourront pas stocker leurs déblais sur leur terrain ou sur le site.

Les clôtures et les plantations des haies devront être réalisées dans un délai de 18 mois maximum à compter du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier du permis de construire.

**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.

\*\*\*\*\*

**ANNEXE 1**  
**Règlement écrit de la zone UC2 et 1AUC2 du PLUi de Terre d'Auge**