



AMÉNAGÉO

GÉOMÈTRES EXPERTS • URBANISME • INGÉNIERIE

PA10a

DÉPARTEMENT DU CALVADOS Commune de Saint-André-d'Hébertot

Route du Bourg

Lotissement « Le jardin des Chevaliers 2 »

Section ZB n°24p et 168

Règlement de lotissement



Dossier n° : 2107-20

Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérfié par
B	08/2023	PA – Pièces complémentaires	JG	
C	12/2023	PA – Pièces complémentaires	JG	
D	03/2024	PA modificatif n°1	JG	
E	05/2025	PA modificatif n°2	JG	GuD



02 31 65 02 20
contact@amenageo.fr • www.amenageo.fr

PONT-L'ÈVEQUE • Bureau principal
9, Place du Bras d'Or
14 130 Pont-L'Èvêque

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
61 200 Argentan
Responsable : Jean-Marc Pierrot
Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30
Les autres jours sur rendez-vous



SOMMAIRE

SOMMAIRE2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES3
CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME5

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 UD2, 1AUD2 et 1AUS 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 18 lots libres. 17 seront destinés à l'accueil d'habitations individuelles et un lot sera réservé à l'édification d'un atelier communal. Le nombre maximum de lots étant de 18.

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 possible sous autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire. Cette autorisation précisera alors le nombre de logements créés sur les lots ainsi regroupés.

En cas de regroupement de plusieurs lots,

- Les prescriptions règlementaires (côtes de recul, règles d'implantation, servitudes diverses, etc...) précisées au plan de règlement graphique (**PA4**) 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.
- Les zones constructibles des lots ainsi regroupés se rejoindront ainsi pour ne former qu'une zone constructible unique.
- Dans le cas d'un regroupement de lots en vue de ne bâtir qu'un logement individuel, l'acquéreur pourra ne conserver qu'une entrée charretière (selon la définition de l'article Chapitre 2 - Article n°12 suivant) sur le lot ainsi obtenu. Cette entrée sera choisie selon les possibilités proposées au plan de règlement graphique (**PA4**)

De plus, dans un souci de respect de la densité minimale, 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.

Subdivision de lots :

Il est interdit de subdiviser des lots sur le lotissement.

Article 4 : Affectation des lots

L'ensemble de l'opération est à vocation principale d'habitat. Un lot sera réservé pour la réalisation d'un atelier communal.

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

Le lotissement est concerné par plusieurs périmètres de monuments historiques précisé ci-après :

Identifiant **1907230489**
Type de SUP **R500**
Appellation **ABORDS EGLISE, CHÂTEAU, PRIEURE**
Catégorie **AC1**
Localisation **14555 | SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT**
Identifiant MH **IQIATT**

Identifiant **1907230488**
Type de SUP **R500**
Appellation **ABORDS EGLISE, CHÂTEAU, PRIEURE**
Catégorie **AC1**
Localisation **14555 | SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT**
Identifiant MH **IF2CCX**

Identifiant **1907230487**
Type de SUP **R500**
Appellation **ABORDS EGLISE, CHÂTEAU, PRIEURE**
Catégorie **AC1**
Localisation **14555 | SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT**
Identifiant MH **IDS37P**

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

Les sous-sols sont interdits.

Article 3 : Accès et voiries

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

Pour l'atelier communal : Pas de complément au règlement du PLUi.

Pour les lots à vocation d'habitat :

Chaque zone d'accès présentera les dimensions suivantes :

- 0 Une largeur minimale de 5 **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 raccordera ses eaux pluviales sur l'attente mise en place par le lotisseur, y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes.

Si les acquéreurs aménagent une surface imperméabilisée supérieure à 150m², 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). 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 à condition qu'elle soit harmonieusement dissimulée sur le terrain par de la végétation et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public. Il est rappelé ici que les eaux pluviales ne devront pas être évacuées dans le réseau eaux usées ou au fil d'eau des voies.

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 et les toitures à quatre pans sont interdites sur le lotissement. Les pentes de toitures devront être portée à 40° minimum. La couverture soit en ardoise naturelle 22x32, ou en ardoise fibro-ciment 23x33 teintée ardoise, ou bien en tuile terre cuite de teinte rouge flammé ou bien sablé normand brun (et non en tuile béton ou tuile terre cuite imitant plus ou moins la teinte de l'ardoise).

Les châssis de toit devront être de proportions verticales : 55x98 à 78x118 maximum ; ils devront être encastrés dans le plan de la couverture.

Les enduits extérieurs devront être de teinte sable beige foncé, c'est-à-dire "010 beige ocré ou 044 brun clair Weber et Broutin" ou toute autre référence équivalente avec encadrements de teinte plus claire.

Les portes pleines devront être de teinte soutenue type :

- 0 Gris mousse RAL 7003
- 0 Vert bouteille RAL 6007
- 0 Bleu gris RAL 5008
- 0 Rouge vin RAL 3005

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

Les clôtures en limite avec les espaces communs et les espaces publics sont réglementés. Les lots sont concernés par deux types de prescriptions :



- **Pour les lots n°1, n°10 à 16 et le lot A, sur les limites qui figurent en vertes sur le plan ci-dessus :**
 - Les haies sont obligatoires : elles seront composées d'une haie bocagère existante à préserver ou à planter (conformément à l'article 11.6 ci-dessous), plantée à 0,5m de la limite de propriété.
 - La hauteur des haies sera limitée à 1m80 hors sol.
 - Les clôtures sont obligatoires. Elles seront implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées d'un clôture double lisse bois.
 - La hauteur des clôtures sera limitée à 1m50 hors sol.

- **Pour tous les lots sur les limites implantées le long des espaces communs (limite bleue sur le plan ci-dessus) :**
 - 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 grillage rigide.
 - La hauteur des haies et des clôtures seront limitées à 1m50 hors sol.

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

- Pas de compléments au PLUi

➤ **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),
Cornus sanguinea (Cornouiller),
Ligustrum vulgare (Troène),
Corylus avellana (noisetier/coudrier),
Acer campestre (érable champêtre),
Elaeagnus pungens (Chalef)
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 5 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

Pas de complément au PLUi.

Article 14 : Surface de plancher

La surface de plancher totale maximale sur l'ensemble de l'opération est la suivante : **7 500 m² 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 privés).

Les lots n°1, 2, 3 et 4 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.

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.

Risque mouvement de terrains :

Le terrain présente un risque de mouvement de terrain dû à une forte pente (Carte interactive de la DREAL Normandie). La délivrance d'un permis de construire, pour les lots concernés, sera conditionnée à la réalisation d'études de sol qui confirment l'aptitude des sols à l'opération projetée. Les acquéreurs et leurs constructeurs et intervenants respecteront la réglementation et les prescriptions des études en la matière en phase de conception et de réalisation de leurs projets de construction.

Panneau publicitaire :

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

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.

ANNEXES

Règlement écrit de la zone UD2, 1AUD2 et 1AUS du PLUi de Terre d'Auge

Lexique PLUi de Terre d'auge