



AMÉNAGEO

GÉOMÈTRES EXPERTS • URBANISME • INGÉNIERIE

PA 10

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de Bonneville sur Touques

RD 288

Domaine « LE HAMEAU »

Section A n°765p

Règlement de lotissement



Indice	Date		Etabli par	Vérifié par
A	09.2023		JG	GuD
B	02.11.2023	PA – Pièces complémentaires	JG	GuD
C	03.10.2025	PA modificatif n°1	JG	GuD



02 31 65 02 20

contact@amenageo.fr • www.amenageo.fr

PONT-L'EVEQUE • 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
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

SOMMAIRE.....	.3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME	5

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 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 périphérique du lotissement et des lots, par un Géomètre-Expert.

L'opération globale se compose de 12 lots libres destinés à l'accueil d'habitations individuelles. Le lot n°5 pourra recevoir jusqu'à deux logements.

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 6m*5m minimum s'imposera alors par logement créé.

Subdivision de lots :

La subdivision de lots n'est pas autorisée. Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot excepté le lot n° 5 qui pourra recevoir jusqu'à deux logements.

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 ne sont pas autorisés.

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

Le lotissement est concerné par un périmètre de monument historiques précisé ci-après :

Identifiant **1907230482**

Type de SUP **R500**

Appellation **ABORDS DU CHATEAU DE GUILLAUME**

Catégorie **AC1**

Localisation **14086 | BONNEVILLE-SUR-TOUQUES**

Identifiant MH **I51FHI**

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

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

Les 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 6 **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 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 gérera ses eaux usées sur sa parcelle. Les installations de gestions des eaux usées individuelles respecteront 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 gérera 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. Le lot n°10 sera grevé d'une servitude de passage des réseaux.

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. Les propriétaires des lots devront, conformément aux dispositions prévues sur le territoire communal, porter leurs ordures ménagères sur l'aire de présentation prévue à cet effet de manière à ce que celles-ci soient directement collectables depuis la voie publique.

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 zones d'implantations spécifiques à l'opération pour les constructions principales et pour les annexes. Les zones d'implantations mentionnées au PA04 sont régies par le règlement de la zone 1AUD du PLUi en vigueur (Cf. annexe du présente règlement).

Il convient de préciser que les zones constructible des terrains sont telles qu'elles sont définies sur le plan de composition PA04. La construction principale sera réalisée dans la zone constructible en bleue. Les annexes, sous réserves de respecter le PLUi pourront être réalisées zone bleue hachurée.

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 zones d'implantations spécifiques à l'opération pour les constructions principales et pour les annexes. Les zones d'implantations mentionnées au PA04 sont régies par le règlement de la zone 1AUD du PLUi en vigueur (Cf. annexe du présente règlement).

Il convient de préciser que les zones constructible des terrains sont telles qu'elles sont définies sur le plan de composition PA04. La construction principale sera réalisée dans la zone constructible en bleue. Les annexes, sous réserves de respecter le PLUi pourront être réalisées zone bleue hachurée. L'implantation le long de certaines limites séparatives ou périmétrique est interdite (zone rouge).

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.

Article 9 : Emprise au sol

Pas de complément au règlement du PLUi.

Article 10 : Hauteur des constructions

En complément du PLUi, la côte du milieu de la construction servira de référence. La hauteur de la construction sera calculée par rapport au point altimétrique du terrain naturel situé au milieu de la construction. Les points topographiques avant aménagement figurent sur le plan PA3 et seront mentionnés sur le plan de chacun des lots.

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

11.1 Harmonie générale

En complément du PLUi, les modèles de constructions de type 2 et type 3 décrits dans le PLUi Terre d'auge sont interdits.

Les constructions respecteront une forme du corps principal rectangulaire avec une proportion minimale de un pour deux et privilégieront une implantation parallèle aux limites séparatives.

11.2 Matériaux et couvertures

En complément au règlement du PLUi :

- Les façades devront être constituées en matériaux destinés à rester apparents (moellon appareillé, brique pleine jointoyée, pierre naturelle, colombage, bardage en bois naturel, essentage en ardoises, bois, tuiles) sur une superficie d'au moins 50% des façades
- A l'exception des matériaux destinés à rester apparents, les teintes seront de couleur brun, beige, ocre ou rouge brique

11.3 Formes et volumes des annexes

Les annexes de type garages pool house, abris de jardin, 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

En complément au règlement du PLUi, l'implantation des planchers devra être adaptée à la topographie du terrain pour permettre la création de rez-de-chaussée et de rez-de-jardin au niveau du terrain naturel.

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivélés seront gérés par des murets décrits article 11.5. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites.

11.5 Clôtures et limites

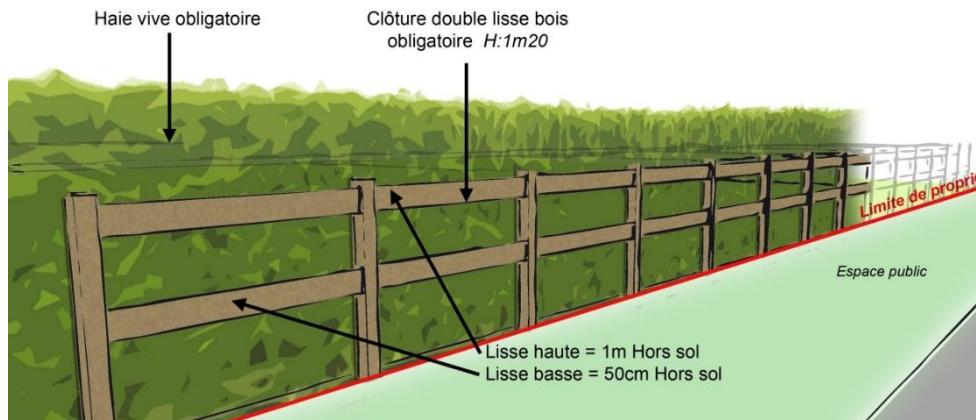
Pour tous les lots, les haies existantes situées en périphérie du lotissement seront à conserver, à renforcer et à entretenir.

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

La clôture sera réalisée en double lisse bois à charge du lotisseur et 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 vive à charge (composée conformément à l'article 11.6 ci-dessous), plantée à 0,5m de la limite de propriété.



➤ Portails et murets :

Les portails devront présenter une forme simple, pleine et horizontale d'une hauteur maximale de 1,80m et seront réalisés en lames de bois verticales d'aspect naturel (forme à respecter sur photo ci-dessous). Ils auront une largeur comprise entre 3m et 5m.

Le lotisseur réalisera des entourages bois pour accueillir les coffrets techniques. Les éventuels murets sont autorisés qu'en dispositif de soutènement et seront obligatoirement constitués de traverses en bois implantées à la verticale sans pouvoir dépasser une hauteur de 1m.

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.





➤ **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.

➤ **Pour tous les lots, sur les limites périmétriques du lotissement**

Les limites périmétriques seront réalisées par les acquéreurs. En complément au règlement écrit de la zone 1AUd du PLUi et de l'OAP, les haies existantes devront être maintenues et entretenues par les acquéreurs. Elles seront éventuellement doublées par une clôture implantée sur la limite de propriété. Cette clôture devra respecter l'article 7 de la zone 1AUd du PLUi de la CDC Terre d'Auge (Voir annexe du présent règlement de lotissement).

11.6 Plantations

Les haies existantes au lotissement seront à conserver et à entretenir. Il est imposé de planter des haies vives le long des limites séparatives (Cf. article 11.5).

Les surfaces libres de toute construction sauf l'entrée privative sur rue mentionnée au plan PA 4.2, devront être traitées en espaces verts ou de matériaux perméables. Il est prescrit un coefficient de perméabilité de 50% minimum de la superficie du terrain. Les terrains devront être parfaitement entretenus et tout dépôt de matériaux non lié à la construction est interdit.

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. Les haies devront être soigneusement entretenue par les acquéreurs.

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 du lotisseur. Ces espaces de stationnement seront réalisés en matériaux drainants de type gravier aggloméré de couleur clair.

Les acquéreurs devront maintenir et entretenir le revêtement des places de stationnement non closes et que cette espace (6mx5m) devra rester non clos et libre de tout obstacle.

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 : **5 000 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 privatifs).

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 ratrapage 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.

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 1AUD du PLUi de Terre d'Auge

Lexique du PLUi de Terre d'Auge