

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune d'OUILLY le Vicomte
Route de Deauville (RD n°98)

Lotissement "Le Pont d'OUILLY"

Section AB n°404 à 439

Règlement de lotissement



indice	date	modification	établi par	vérifié par
A	01/2019	PA provisoire	tDLM	GuD
B	04/2019	PA initial	JG	GuD
C	10/05/2019	Demandes de pièces complémentaires	JG	
D	19/02/2019	PA modificatif n°1	JG	
E	21/09/2020	PA modificatif n°2	JG	



GÉOMÈTRE-EXPERT
ORDRE NATIONAL DES GÉOMÈTRES

Dossier n° : 1719-17

Créé le : 09/10/2017

Echelle :



PONT-L'ÉVÊQUE
Bureau principal
9, Place du Bras d'Or
14 130 Pont-L'Évêque

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
Maison des Entreprises et des territoires
12, route de Sées
61 200 Argentan
Responsable : Jean-Marc Pierrot

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

Successeurs de Gustave LUBAC - Maurice BIZET - Michel BRILLAND - Raymond CLEMENCEAU

SELARL au capital de 44 960€ - RCS Lisieux : 442 135 976 00045

TVA Intracom: FR764442135976 - NAF7112A - N°Inscription OGE : 2002C200010

Horaires d'ouverture :

Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30
Et les autres jours sur rendez-vous

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 1AUc 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.

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 de 2 places de stationnement s'imposera alors par logement créé.

Subdivision de lots :

Sans objet.

Article 4 : Affectation des lots

Les lots créés sur l'opération seront à vocation d'habitat (Lot n°1 à 24). Conformément au PLUi, les constructions à usage de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées à l'habitation, dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des constructions admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de l'habitation sont autorisées.

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 :

➤ **Pour les lots de 1 à 14, 17, 18 et 22 :**

Les propriétaires devront réaliser des accès d'une profondeur de 5 mètres et d'une largeur de 5m minimum (cette largeur ne comprend pas les éventuels murets latéraux).

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.

➤ **Pour les lots n°16, n°19 à 21 et n°23 et 24 :**

Les propriétaires devront réaliser des accès d'une profondeur de 7 mètres et d'une largeur de 6m dans le but de faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

Au droit de ces accès aux lots, les éventuels portails et clôtures seront reculés d'un minimum de 7 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.

➤ **Pour le lot n°15 :**

Les propriétaires devront réaliser un accès d'une profondeur de 5 mètres et d'une largeur de 7m dans le but de faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

Au droit de cet accès au lot, 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.

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

Cette zone devra être réalisée en revêtement perméable (Pavés drainants, dalles engazonnées,...). Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture sur la façade.

En complément, et conformément au règlement du PLUi :

- ⇒ « les accès aux différents 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 :

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.

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 souhaits de la commune d'Ouilly-le-Vicomte, il est convenu que la collecte des déchets ménagers puisse être réalisée en porte à porte, sauf pour les lots 4, 5 et 6.

Les lots 4 à 6 auront une aire de présentation à disposition à l'angle Nord-Ouest du lot n4.

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 hauteur tout au plus égale à 3,5m et d'une superficie inférieure à 20m² 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 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

En complément du règlement du PLUi, les équipements techniques (pompes à chaleurs, cuve de récupération des eaux de pluie,...) devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou être harmonieusement intégrés à la construction.

11.2 Matériaux et couvertures

En complément du règlement du PLUi, les toitures des habitations individuelles devront être en ardoise naturelle ou artificielle d'aspect naturel. En limite de propriété, aucun débord de toit ne sera toléré.

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.

Sur l'ensemble de l'opération les toitures terrasses seront interdites.





Pour les lots n°1 et n°17 à 20, une orientation de faîtage est imposée au plan de composition – PA4. Les façades et les faîtages devront être parallèles à la RD98.

11.4 Implantation altimétrique

Pas de complément au règlement du PLUi.

11.5 Clôtures et limites

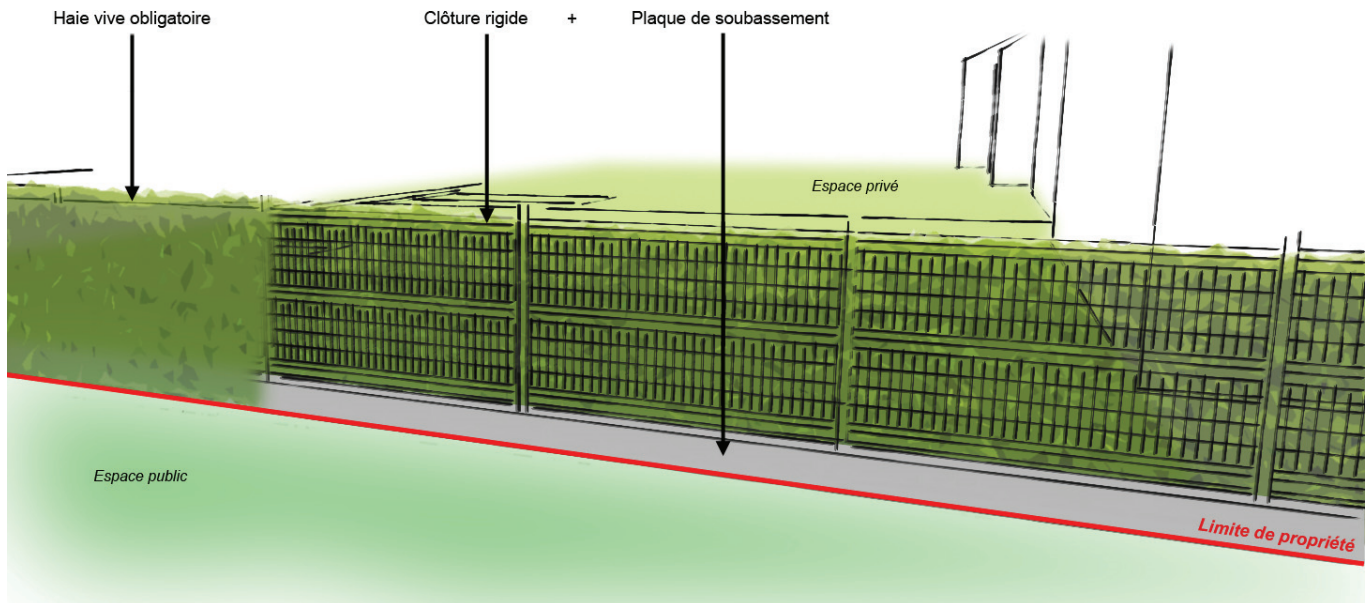
Ces prescriptions ne concernent pas les accès aux lots (article 3).

-  Clôture obligatoire et Haie éventuelle :
Clôture : grillage rigide de couleur vert (h : 1,20m)
Plantation éventuelle d'une haie vive
-  Haie et clôture obligatoires :
Clôture : grillage rigide de couleur vert (h : 1,20m) + plaque de soubassement.
Plantation obligatoire d'une haie vive
-  Haie et clôture éventuelles :
Clôture : dispositifs à claire-voie (grilles, lisse en bois peint ou grillage)
Plantation éventuelle d'une haie vive
-  Haie obligatoire et clôture éventuelle :
Clôture : dispositifs à claire-voie (grilles, lisse en bois peint ou grillage)
Plantation obligatoire d'une haie vive



➤ **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 sont obligatoires. Elles seront implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées de clôtures en grillage rigide de couleur verte d'une hauteur hors sol de 1,20m et devront comporter une plaque de soubassement.



- 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. Une bordurette P1 devra être posée par les acquéreurs entre la limite domaine public/domaine privé au droit des entrées charretières.

Les Soubassement devront dépasser de 10cm par rapport au niveau fini et les bordurettes de 3cm par rapport au niveau fini. Ces éléments devront être posés avant les travaux de la 2ème phase.

➤ **Pour les lots 1 et de 17 à 20, sur la limite Ouest (le long de la RD98) :**

- Les clôtures seront obligatoires. Elles seront implantées en limite de propriété et constituées de panneaux rigides verts. La hauteur de la clôture sera de 1,20m hors sol. Les propriétaires seront dans l'obligation de maintenir et d'entretenir ces clôtures.
- Les portillons et les accès créés le long de la RD98 seront obligatoires et édifiés par les acquéreurs. Ils seront implantés en limite de propriété, d'une hauteur de 1m20 et présenteront les mêmes caractéristiques que la clôture. Les propriétaires seront dans l'obligation de les maintenir et de les entretenir.

➤ **Pour les lots A et les lots 5 à 10, sur la limite Est :**

- 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).

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

➤ **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.

11.6 Plantations

La composition des haies sera la suivante :

La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite et elles devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes :

- **Arbustes :**

- Cornouiller
- Lila
- Osmanthe
- Troène
- Charme
- Viorne
- Abelia

- **Sujets forts :**

- Erable champêtre
- Noisetier
- Pommier franc
- Sureau

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. (Cf. annexe 1 : Conseil de plantation des Haies)

11.7 Traitements des entourages des coffrets :

L'aménageur plantera en limite de propriété un entourage en bois afin d'améliorer l'insertion des coffrets électriques et des boîtes aux lettres dans l'environnement. Les propriétaires seront dans l'obligation de maintenir et d'entretenir ces constructions en bois.

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 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

En complément au règlement du PLUi, les acquéreurs des lots A et n°5 à 10, devront planter 2 arbres de hauts-jets par parcelle (dans les espaces indiqués b sur le plan de composition – PA4 pour les lots n°5 à 10).

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

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

Les lots 11, 13, 14 et 5 devront supporter le passage des réseaux qui seront 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 11, 13 et 14 sont grevés d'une servitude de passage de réseau d'eaux pluviales (largeur 1m50)
- Le lot 5 est grevé d'une servitude de passage de réseau d'adduction en eau de source (largeur 3m)

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.

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.

A Pont L'Evêque, le 10 février 2020

Le Lotisseur
ZIG-ZAG Aménageur Foncier

ANNEXE : CONSEIL DE PLANTATION DES HAIES VIVES