

## 4.6 Réalisation des travaux

Les travaux seront réalisés en une seule phase.

# 5 Règlement du lotissement – PA10

## 5.1 Introduction

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement de 6 lots à bâtir, réalisé par la société TERRALIA, sur la Commune de CANAPVILLE.

Ce règlement écrit et le règlement graphique viennent **en complément** des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles propres aux Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.I) en vigueur dans la Commune de CANAPVILLE, à la date de création du lotissement.

De ce fait, le présent règlement est plus directif que le P.L.U.I sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les articles du P.L.U.I. L'opération se situant en zone UD du P.L.U.I.

En complément aux règles du P.L.U.I en vigueur et conformément à l'**article R.151-21 du Code de l'Urbanisme** : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...* »

## 5.2 Découpage et affectation des lots

Le lotissement comprend 6 lots à bâtir, dont les surfaces approximatives sont indiquées sur le règlement graphique (PA10) joint au présent dossier de demande de Permis d'Aménager. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

Les lots numérotés de 1 à 6 inclus sont destinés à recevoir des maisons d'habitations individuelles.

Un lot commun correspond à l'emprise de la voie interne, des ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales, et des espaces verts communs.

Si des lots contigus venaient à être réunis, les règles du présent règlement s'appliqueraient à l'ensemble de l'unité foncière ainsi créée.

## 5.3 Dispositions

**Article UD - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :**

Pas de prescriptions complémentaires.

**Article UD - Volumétrie et implantation des constructions :**

Pas de prescriptions complémentaires.

## Article UD - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

### Pour les constructions nouvelles d'habitations principales :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Pour les extensions :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Pour les annexes :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Pour les vérandas :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Pour les restaurations, rénovations et réhabilitation de constructions existantes :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Pour les clôtures :

En complément des règles du P.L.U.I, les clôtures sur les voies de circulation automobile auront **une hauteur totale maximum de 1,50 m** et seront constituées :

- Soit de haies constituées d'essences locales doublées d'un grillage sur potelets à maille soudée et à condition que ces éléments soient masqués par la haie,
- Soit de dispositifs à claire-voie (grillages, barreaudages...).

Les ouvrages de maçonnerie sont strictement interdits.

En limite séparative, la hauteur maximum des clôtures est également limitée à 1,50 m et devra être identique à celle des clôtures sur les voies de circulation.

### Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation :

Pas de prescriptions complémentaires.

## Article UD - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions :

Pas de prescriptions complémentaires.

## Article UD - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées :

Pas de prescriptions complémentaires.

### Article UD - Le stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des emprises publiques. Il est imposé, sauf impossibilité technique, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 stationnements et un maximum de 4 stationnements imposés par logement.

L'implantation de l'entrée reste libre et à l'appréciation des futurs acquéreurs en fonction du projet de construction. En revanche, le revêtement des entrées, stationnements et autres chemins devront être perméables, de type evergreen, pavement à larges joints, ou gravelles. Quelque soit le revêtement choisi, ce dernier devra être borduré avec des éléments préfabriqués en béton, de type CR1 ou P1. Les revêtements imperméables type enrobé sont interdits.

### Article UD - Desserte des réseaux :

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants, suivant plan des travaux.

S'agissant d'assainissement non collectif, les installations et constructions respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain. La mise en œuvre dudit assainissement, ainsi que l'étude pédologique préalable, seront à charge exclusive des futurs acquéreurs.

## 6 PA 12 : Engagement du lotisseur

Je soussigné, Monsieur Olivier MARTZEL, représentant la société Terralia NORMANDIE, sise 41, Rue de la Libération 27210 BEUZEVILLE, agissant en ma qualité de pétitionnaire de la demande d'autorisation de lotir sur les terrains sis à CANAPVILLE cadastrés section AA n°8 et n°64 pour une contenance cadastrale totale de 1ha64a13ca.

M'engage irrévocablement, conformément aux prescriptions de l'article R.442-7, du Code de l'Urbanisme, à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots de terrain issus du lotissement en cause, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs dudit lotissement.

Fait à BEUZEVILLE,

Le 31 Août 2022,

**TERRALIA NORMANDIE SARL**  
**41 RUE DE LA LIBERATION**  
**27210 BEUZEVILLE**  
**☎ 0232206351**  
**SIÈGE SOCIAL - 21 RUE DES ARRE**  
**57070 METZ**  
**CAPITAL SOCIAL 1300 000€**  
**RCS BERNAY 49365598900058**





**ANNEXE AU REGLEMENT DU LOTISSEMENT (PA 10)**

**Le Domaine du Douet -14800 CANAPVILLE**

**SUITE A L'ARRETE DU PERMIS D'AMENANGER**

**PA014 131 22 D0003 du 13/06/2013**

**ARRÊTE**

**Article 1**

**Le Permis d'Aménager est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.**

**Article 2**

En application du chapitre « Protection du patrimoine naturel et bâti » du règlement applicable aux zones U (secteur UD) du PLUI et, plus particulièrement, des dispositions relatives au « haies et alignement d'arbres

protégés » qui prévoient que « *les linéaires de haies (incluant leurs talus) et alignements d'arbres existants doivent être préservés à l'exception des ruptures déjà existantes à la date d'approbation du PLUi (accès aux parcelles, passage entre deux champs par exemple) et des cas décrits ci-après* » et en application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UD) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » qui dispose que « *les haies et les clôtures végétales seront constituées d'essences locales variées ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite* », **la haie bordant la limite Sud-Est du terrain d'assiette du projet, plus particulièrement le lot n°1, devra impérativement être conservée, entretenue et, si nécessaire, regarnie avec des essences locales (hêtre sylvestre, orme commun, châtaignier, frêne commun, chêne sessile, chêne pédonculé, charmes, cornouillers, érables, frênes, aubépines, noisetiers, prunelliers, sureaux, viornes, chèvrefeuilles, houx, ...). Il est rappelé que les lauriers (y compris les lauriers du Portugal), thuyas, chamaecyparis, photinias, berbérís, bambous, pyracanthas, ... ne sont pas des essences locales et, à ce titre, sont donc strictement interdits.**

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UD) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » qui dispose que « *les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE "Conseil de plantation", "Arbustes et arbres fruitiers", "Arbres". Ces fiches sont jointes dans les annexes* », **la haie bocagère en bordure de la Route de Deauville (R.D. n°677), prévue dans le cadre du projet, sera composée d'arbres d'essences locales** adaptées aux évolutions climatiques en cours et à venir : érable champêtre, charme commun, orme commun, frêne blanc, chêne chevelu, sessile ou pédonculé, févier d'Amérique, châtaignier, coudrier, tilleul à petites feuilles ou argenté, ... (liste non exhaustive).

En application de la section 3 intitulée « EQUIPEMENTS ET RESEAUX » du règlement applicable aux zones U (secteur UD) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « desserte par les réseaux » qui dispose que « *dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) pourra être accepté sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés* », **les dispositifs de noues et de massifs drainants destinés à assurer la collecte et la gestion par infiltration des eaux pluviales** générées par les surfaces imperméabilisées du projet seront dimensionnés de manière que le débit de fuite du terrain, après l'aménagement de celui-ci, soit inférieur ou égal au débit de fuite du terrain avant les travaux.

### Article 3

En application de la section 2 intitulée « CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES » du règlement applicable aux zones U (secteur UD) du PLUi et, plus particulièrement, du chapitre « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui dispose que « *les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Elles devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région* » et dans un souci d'intégration optimale du projet de lotissement dans l'environnement bâti et paysager existant, **le règlement de lotissement (pièce PA10) sera complété en indiquant que les règles suivantes relatives à l'aspect extérieur s'appliqueront :**

- les pentes de toiture devront être portée à 45° minimum ;
- les portes pleines devront être de teinte soutenue type gris mousse (RAL 7003), vert bouteille (RAL 6007), bleu gris (RAL 5008) ou rouge vin (RAL 3005) ;

- les enduits extérieurs devront être de teinte sable beige foncé, c'est-à-dire "010 beige ocré" ou "044 brun clair" de chez Weber et Broutin ou toute autre référence équivalente, avec encadrements des baies de teinte plus claire ;
- la couverture soit en ardoise naturelle de dimensions 22x32, ou, à défaut, en ardoise fibro-ciment de dimensions 23x33, teinte ardoise, ou bien en tuile terre cuite de teinte rouge flammé ou bien sablé normand brun (et non en tuile béton noire 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 posés encastrés dans le plan de la couverture.

