



## Demande de Permis d'Aménager

Dossier n° 210662

**REGLEMENT**

**PA 10**

### Maître d'Ouvrage



2 Rue Martin Luther King  
14280 SAINT-CONTEST

### Bureau d'études VRD / Géomètre-Expert



**Cabinet Patrick LALLOUET  
& associés**  
Géomètres-Experts  
542 Avenue des Dignes - Parc Normandika  
14123 FLEURY-SUR-ORNE  
Tel : 02 31 820 820 - Fax : 02 31 820 821  
26 place du Champ de Mars  
60000 SAINT-LÔ  
Tel : 02 33 57 00 02 - Fax : 02 33 55 40 21  
patrick.lalouet@lalouet-geometre-expert.fr

### Architecte Urbaniste



**Atelier PAGE**  
Evenn Le Mouellic-Delalande  
**Paysagiste concepteur**  
3, impasse jardin Mathieu  
14330 Le Breuil en Bessin

Ind.	Observations	Aut. / Date
1.	Création PA	13/06/2022

## CHAPITRE I

### DEFINITION DU LOTISSEMENT

#### **ARTICLE I/1 : Dénomination, Décomposition des lots**

Le terrain, objet du présent dossier de lotissement se situe sur la commune d'**HERMANVILLE-SUR-MER** et est cadastré **section AK n°201p et B n°797-798-993-995** pour une superficie d'environ **31 784 m<sup>2</sup>**.

Le présent lotissement, comprend :

- 38 lots individuels numérotés de 1 à 38
- 2 macrolots numérotés macrolot n°1 et 2

Le projet sera réalisé en une seule tranche, dont les dimensions, formes et superficies approximatives des lots et macrolots, sont définies sur le plan PA 4 Plan de composition d'ensemble ci-annexé.

Les permis de construire respectant les dispositions du PLU d'HERMANVILLE-SUR-MER, applicables au jour du permis d'aménager ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Toutefois, ces dispositions ne préjugent pas de l'hypothèse où le PLU d'HERMANVILLE-SUR-MER en vigueur viendrait à être modifié ou révisé postérieurement à l'arrêté délivrant le permis d'aménager, et où l'autorité compétente pourrait alors, après enquête publique et délibération du conseil municipal, décider de modifier tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, en vertu de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme

NB : La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

#### **ARTICLE I/2 : Réunion de lots**

Le regroupement est possible uniquement pour les lots individuels n°3 et 4 pour un équivalent de 6 logements avec possibilités d'activités tertiaire, de services et de commerces.

Pour les autres lots, le regroupement est interdit.

#### **ARTICLE I/3 : Destination des lots**

Le lotissement est classé en zone 1AUm au PLU d'HERMANVILLE-SUR-MER.

La zone 1AUm est une zone mixte ayant vocation à accueillir de l'habitat ainsi que des activités (commerciales, tertiaires (de services), artisanales ou industrielles, tant qu'elles n'entraînent pas de nuisances et sont compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitations).

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

[Tapez ici]

L'opération a pour objet la création d'un lotissement composé de :

- 38 parcelles destinées à recevoir des constructions de type individuel à usage principale d'habitation. Les parcelles n°3 et 4 pourront être regroupées pour accueillir un équivalent de 6 logements avec possibilités d'activités tertiaire, de services et de commerces.
- 2 macrolots destinés à recevoir :
  - o 6 à 7 logements en accession abordable pour le macrolot n°1
  - o 8 à 9 logements locatifs sociaux pour le macrolot n°2

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

## CHAPITRE II

### EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE II/1

Le plan PA10-Règlement graphique indique les zones de construction et les prescriptions s'appliquant pour l'implantation des bâtiments principaux.

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions pourra représenter au maximum 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

**Les constructions à usage d'habitation devront être implantées soit :**

- en limite séparative ou en retrait d'au moins 2,50 m de la limite séparative.
- en retrait d'au moins 2.50 m de la limite séparative
- **Se référer au plan Règlement graphique PA10 pour l'application de ces règles d'implantation pour chacun des lots.**

**Pour les lots n°3 et 4 qui peuvent éventuellement recevoir des constructions à vocation tertiaires, de services et de commerces, le recul d'implantation applicable est de 5.00 m minimum par rapport à la limite séparative. Ces 2 lots pouvant faire l'objet d'un regroupement, cette règle d'implantation s'appliquera sur la limite périphérique des 2 lots regroupés.**

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur. Ceci à condition de ne pas mettre en défaut la collectivité au regard des règles de sécurité, d'accessibilité des espaces publics, ou d'autres problématiques.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Les constructions à usage d'habitation devront être implantées soit :**

- en la limite séparative ou en retrait d'au moins 2,50 m de la limite séparative.
- en retrait d'au moins 2.50 m de la limite séparative
- **Se référer au plan Règlement graphique PA10 pour l'application de ces règles d'implantation pour chacun des lots.**

**Pour les lots n°3 et 4 qui peuvent éventuellement recevoir des constructions à vocation tertiaires, de services et de commerces, le recul d'implantation applicable est de 5.00 m minimum par rapport à la limite séparative. Ces 2 lots pouvant faire l'objet d'un regroupement, cette règle d'implantation s'appliquera sur la limite périphérique des 2 lots regroupés.**

Ces règles ne sont pas applicables pour les annexes (type abris de jardin) de moins de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

## ARTICLE II/2

La répartition de la surface maximale de plancher autorisée par lot est la suivante :

LOTS	SURFACE DES LOTS	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE
Lot n°1	548 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°2	480 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°3	747 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
Lot n°4	516 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>
Lot n°5	496 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°6	490 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°7	498 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°8	484 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°9	533 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°10	438 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°11	393 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°12	408 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°13	391 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°14	539 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°15	408 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°16	433 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°17	448 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°18	519 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°19	490 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°20	412 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°21	502 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°22	501 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°23	1010 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°24	491 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°25	396 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°26	391 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°27	400 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Lot n°28	544 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°29	400 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Lot n°30	494 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°31	400 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Lot n°32	470 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°33	400 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Lot n°34	454 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°35	400 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Lot n°36	483 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
Lot n°37	389 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Lot n°38	386 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
MACROLOT n°1	1609 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>
MACROLOT n°2	1838 m <sup>2</sup>	880 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>21 629 m<sup>2</sup></b>	<b>9 980 m<sup>2</sup></b>

**NB :** La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
REGLEMENT DU LOTISSEMENT		

## CHAPITRE III

### ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

#### **ARTICLE III/1 : Aspect des constructions**

##### Généralités :

L'objet du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur le territoire de la commune. Afin de favoriser d'une part la création architecturale et de préserver d'autre part la qualité du patrimoine traditionnel local, le futur demandeur d'une autorisation bénéficiera des deux possibilités suivantes :

- Soit il privilégiera la création architecturale, à la condition expresse de pouvoir justifier de la qualité de sa démarche.
- Soit il préférera réaliser son projet en s'inspirant strictement de l'architecture traditionnelle locale.

Quelle que soit l'option retenue, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions à usage d'habitation (ou usage mixte à dominante habitation) :

##### Toitures

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.

##### Façades et pignons

- Les façades principales et latérales seront traitées avec le même soin. Les pignons sur voies publiques ou privées seront traités en façades principales (pas de murs aveugles sur les voies).
- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit dont la tonalité s'harmonise avec les constructions traditionnelles d'esprit balnéaire caractérisant le bourg d'Hermanville-sur-Mer.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées en moellons du pays en respectant la mise en œuvre traditionnelle (joints discrets exécutés au nu de la façade).

#### **ARTICLE III/2 : Hauteur des constructions**

- Pour l'ensemble de l'opération :
  - les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12m entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.
  - pour les annexes, garages, abris de jardin, la hauteur maximale évoquée ci-dessus est ramenée à 5,00 m.
  - Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée est :
    - de 3.50 m à l'égout ou à l'acrotère
    - de **7.00 m** au faitage

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
REGLEMENT DU LOTISSEMENT		



[Tapez ici]

- Pour les macrolots 1 et 2 et les lots 3 et 4 (en cas de regroupement de ces 2 lots), la hauteur maximale autorisée est R+2+Comble sans être supérieure à 12 m.
- Pour les lots 1 à 38, la hauteur maximale autorisée est R+1+Comble sans être supérieure à 12 m.

### **ARTICLE III/3 : Sous-sol**

Le projet étant situé en zones de remontées de nappes entre 1.00-2.50 m et 2.50-5.00 m, les sous-sols sont interdits.

### **ARTICLE III/4 : Annexes**

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, etc... réalisés par des moyens de fortunes sont interdites.

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

## CHAPITRE IV

### CLOTURES ET PLANTATIONS – TERRASSEMENTS

#### **ARTICLE IV/1 – CLOTURES ET PLANTATIONS**

##### CLOTURES :

Le pétitionnaire présentera un plan de clôture et un descriptif à l'appui de toute demande de permis de construire.

**Les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement les essences préconisées dans l'annexe joint à la fin du présent règlement.**

##### Clôtures en limite de voie et de chemin piétonniers et cyclables

Afin de conférer une uniformité et une cohérence en limite de voie et d'espaces communs, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive devant la clôture.

Cette haie sera plantée à 0.50 m de la limite du lot à l'alignement. Du point de vue de la voie ou des espaces communs, la clôture sera dissimulée par la haie. La clôture sera positionnée en retrait de 1.00 m par rapport à la limite de lot. Cette clôture à la charge des acquéreurs sera constituée d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximale hors sol de 1.50 m et comportera un soubassement plein d'une hauteur minimale de 0.50 m

Le grillage sera de couleur grise (clair ou foncé).

Les acquéreurs des lots 5 et 6 ont l'obligation de réaliser une haie type bocagère sur leurs limites Est en bordure de la Rue du tour de Ville.

##### Clôtures en limite séparative

- Elles seront constituées d'un grillage en treillis soudé d'une hauteur maximale hors sol de 1.80 m, doublé d'une haie vive et comporteront un soubassement plein d'une hauteur minimale de 0.50 m
- Le grillage sera de couleur grise (clair ou foncé).
- Les acquéreurs des lots 3 et 5 ont l'obligation de réaliser une haie type bocagère sur leurs limites Sud.

L'entretien et la taille des haies est à la charge des acquéreurs et devra être fait régulièrement.

#### **PLANTATIONS EN ESPACE COMMUN**

Selon le règlement de la zone 1AUm du PLU, dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 5 % de la surface minimum devront être traités en espaces verts communs à tous les lots.

La surface des espaces verts communs de l'opération est d'environ 3 828 m<sup>2</sup> soit 12.04 % de l'opération.

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	



Le projet de végétalisation permet l'intégration dans le paysage : il se doit vecteur de biodiversité, et améliorer le cadre de vie.

Dans ce sens, il comprend la plantation d'arbres tiges, notamment d'éléments « totem » sur la place centrale, d'arbres fruitiers dans les espaces partagés, de plantes vivaces et de graminées dans les espaces en creux dédiés à la gestion des eaux de pluie, et dans les espaces dédiés au ludique.

A l'Ouest du projet (le long de la RD), un alignement d'arbres sera planté. A l'arrière de la voie douce, une lisière champêtre et fleurie favorise l'intégration du quartier dans le paysage et minimise les nuisances éventuelles de la route.

Les zones engazonnées et plantées de graminées et de vivaces dans les noues et le long des voies douces pourront faire l'objet d'une gestion différenciée (à mettre au point avec les services techniques), afin de minimiser l'entretien et de favoriser la biodiversité.

### **PLANTATIONS DANS LES PARCELLES :**

- Les espaces libres de toutes constructions devront représenter une surface supérieure ou égale à 20 % de la surface de la parcelle considérée. La moitié de ces espaces libres de toutes constructions devront en outre être perméables.
- Les plantations nouvelles utiliseront préférentiellement les essences préconisées dans l'annexe joint à la fin du présent règlement.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

### **ARTICLE IV/2 - TERRASSEMENTS**

Le lotisseur se réserve le droit de remblayer certaines parcelles sur une hauteur n'excédant pas 50 cm dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts de terrain existants ayant pour conséquence la création éventuelle de talus en bordure des parcelles dans les parties communes et/ou privatives.

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

## CHAPITRE V

# ACCES ET STATIONNEMENT - RACCORDEMENT AUX RESEAUX - SERVITUDES - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

### ARTICLE V/1 - ACCES ET STATIONNEMENT

#### a) Accès

- Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots et des espaces privatifs de stationnement non clos qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan de composition
- Les propriétaires devront tenir compte du positionnement des branchements particuliers du lot, des noues, des arbres et des candélabres en domaine commun.
- Il appartient à l'acquéreur de s'assurer des positionnements définitifs des branchements particuliers du lot, arbres et candélabres, après les travaux de viabilisation (1<sup>ère</sup> phase).
- L'accès aux lots s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif non clos.
- Les seuils des accès (*véhicules ou piétons*) devront tenir compte des cotes définitives des trottoirs ou des voiries.

#### b) Stationnement des véhicules

##### DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Places pour personnes handicapées : 5,00 m x 3,30 m

##### TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, dalle gravier...) seront privilégiés

##### SURFACE DE STATIONNEMENT :

Afin de favoriser les pratiques circulatoires cyclables, des locaux de stationnement des vélos ou des abris spécifiques peuvent être réalisés prioritairement sur les emprises privatives.

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement devront être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

Nombre de places à réaliser pour les constructions à usage d'habitation, ou comprenant au moins une habitation :

- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement
- Pour les logements collectifs, et intermédiaires : 2 place minimum par logement, ainsi qu'une place « visiteur » par tranche de 2 logements.
- Pour les logements individuels, et individuels groupés : 2 places minimum par logement sur la parcelle, au sein d'un espace non clos d'au moins 5m x 5m en entrée de parcelle.

Les acquéreurs implanteront le portail permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement sur une largeur de 5 m.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation (structure, revêtement, finition) des places de stationnement privatives non clos est à la charge des acquéreurs.

## **ARTICLE V/2 - RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

*Note préalable* : les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux différents réseaux mis à leur disposition au droit des parcelles. Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront également à leur charge.

### **a) Evacuation des eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des parcelles privatives seront gérées par les acquéreurs sur celles-ci de manière autonome par un système d'infiltration, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales des surfaces privatives ou recueillies par les toitures ne devront en aucun cas être évacuées dans le réseau d'eaux usées ou au fil d'eau des voies.

Lors de la demande de permis de construire, les acquéreurs devront faire un bilan des surfaces imperméabilisées à l'intérieur de leur parcelle privative et décrire précisément le mode de gestion des eaux pluviales qu'ils mettront en place.

### **b) Evacuation des eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents (eaux vannes, eaux ménagères) vers le collecteur d'eaux usées (boîte de branchement) mis à leur disposition au droit de leur terrain en domaine public. L'emploi de fosses septiques ou fosses fixes est formellement interdit.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie amont de la boîte de branchement ; aucune perforation supplémentaire de la boîte ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie des eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement.

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

**NOTA :**

En raison de la topographie du terrain :

- **les acquéreurs des lots n°23 et 24 ont obligation de prévoir une pompe de relevage afin d'évacuer leurs eaux usées vers la boîte de branchement mis à leur disposition.**
- **Les acquéreurs des lots n°17-18-20-21-22 ont 2 possibilités :**
  - soit ils prévoient une pompe de relevage afin d'évacuer leurs eaux usées vers la boîte de branchement mis à leur disposition.
  - Soit ils appliquent le niveau de rez-de-chaussée minimum suivant :

Numéro de lot	Niveau minimum du rez-de-chaussée de la construction
<b>17</b>	<b>17.60 m</b>
<b>18</b>	<b>17.60 m</b>
<b>20</b>	<b>16.70 m</b>
<b>21</b>	<b>16.80 m</b>
<b>22</b>	<b>16.45 m</b>

**c) Eau potable\_:**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété sur la partie privative. La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

**d) Electricité :**

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret agréé par ENEDIS raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété.

Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

**e) Télécommunication :**

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique et numérique devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté en souterrain à leurs frais par les services de l'opérateur choisi.

**f) Gaz :**

Un réseau Gaz pourra être mis en place dans l'opération sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau (GRDF).

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
REGLEMENT DU LOTISSEMENT		

## **ARTICLE V/3 - SERVITUDES**

### **a) Servitude de passage public**

Les espaces libres ou espaces communs (voirie, espaces verts) sont grevés d'une servitude de passage public. Cela s'applique notamment au profit des lots déjà bâtis non compris dans le périmètre du lotissement.

### **b) Servitude liée à la proximité de diverses activités ou équipements**

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles ou professionnelles situées ou pouvant être créées à proximité.

### **c) Servitude - réserves sur équipements 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 et aux divers réseaux prévus dans l'arrêté délivrant le permis d'aménager et les documents annexés.

## **ARTICLE V/4 – ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères se fera à la parcelle une fois par semaine par les services de la Communauté Urbaine Caen la mer NORMANDIE.

Des aires de dépose temporaire sont prévues à l'entrée des petites placettes en impasse desservant les lots n°20 à 24 et 29-30-32 (cf. Plan de composition – PA4).

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

## CHAPITRE VI

# ASSOCIATION SYNDICALES DES PROPRIETAIRES

## APPLICATION DU REGLEMENT

### **ARTICLE VI/1**

Il sera créé une Association Syndicale Libre (ASL).

Conformément à l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur se réserve la possibilité de passer une convention avec la Commune, relative au transfert de la totalité des équipements communs (voiries, espaces communs du lotissement, etc.) dans le domaine public communal, une fois les travaux achevés. Dans ce cas, le présent engagement deviendrait nul et non avenu de plein droit.

### **ARTICLE VI/2**

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile et notamment les cotes des différents niveaux permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain, ainsi que la localisation des emplacements de stationnement, les clôtures (types et hauteurs), le système d'infiltration des eaux pluviales et les plantations.

### **ARTICLE VI/3**

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public.

### **ARTICLE VI/4**

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, d'un lot du lotissement.

### **ARTICLE VI/5**

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal délivrant le permis d'aménager sera soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE VI/6**

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au-delà de 10 ans à compter de la date du présent arrêté, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables sauf si la majorité des colotis s'y opposent dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	

[Tapez ici]

Cabinet Patrick LALLOUET et Associés, Géomètres-Experts  
542 Avenue des digues – Parc Normandika – 14123 FLEURY SUR ORNE Tél : 02 31 820 820 – Fax : 02 31 820 821  
54 Place du Champ de Mars – 50000 SAINT-LO – Tél : 02 33 57 00 02 – Fax : 02 33 55 40 21  
[Patrick.lalouet@lalouet-geometre-expert.fr](mailto:Patrick.lalouet@lalouet-geometre-expert.fr) Site web : <http://www.lalouet-geometre-expert.com/>

## ANNEXE

LISTE D'ESSENCES PRECONISEES POUR LES ARBRES ET ARBUSTES

LISTE D'ESSENCES DECONSEILLES POUR LES ARBRES ET ARBUSTES

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	



[Tapez ici]

## LISTE D'ESSENCES PRECONISEES POUR LES ARBRES ET ARBUSTES

Nom	Nom scientifique	Potentiel allergisant (source RNSA, <a href="http://www.pollens.fr">http://www.pollens.fr</a> )	Hauteur (m)	Persistance des feuilles	Essence pouvant être conduite en haie	Résistance aux embruns
Erable champêtre	<i>Acer campestre L. subsp. campestre</i>	Faible	12-15	caduc	Oui	Oui
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa (L.) Gaertn.</i>	Moyen	20-25	caduc	Non	Oui
Bouleau blanc	<i>Betula pendula Roth</i>	Fort	20-25	caduc	Non	Oui
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens Ehrh. subsp. pubescens</i>	Fort	15-20	caduc	Non	Oui
Charme	<i>Carpinus betulus L.</i>	Moyen	10-25	caduc	Oui	Oui
Chataignier	<i>Castanea sativa Mill.</i>	Faible	25-35	caduc	Non	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea</i>		2-5	caduc	Oui	
Noisetier	<i>Corylus avellana L.</i>	Fort	2-4	caduc	Oui	
Aubépine lisse	<i>Crataegus laevigata (Poir.) DC. subsp. laevigata</i>		2-3	caduc	Oui	
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna Jacq. subsp. monogyna.</i>		4-10	caduc	Oui	
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius (L.) Link</i>		1-3	caduc	Oui	Oui
Daphnée lauréolée	<i>Daphne laureola L. subsp. laureola</i>		0,5-1	sempervirente	Oui	
Bois joli	<i>Daphne mezereum L.</i>		0,5-1	caduc	Oui	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus L.</i>		2-6	caduc	Oui	

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
REGLEMENT DU LOTISSEMENT		

[Tapez ici]

Hêtre	<i>Fagus sylvatica L. subsp. sylvatica</i>	Faible	30-40	caduc	Oui	
Bourdaine	<i>Frangula alnus Mill.</i>		1-5	caduc	Oui	
Frêne	<i>Fraxinus excelsior L. subsp. excelsior</i>	Moyen	20-30	caduc	Non	Oui
Genêt d'Angleterre	<i>Genista anglica L.</i>		0,3 à 0,6	caduc	Oui	
Genêt des teinturiers	<i>Genista tinctoria L.</i>		0,3 à 0,7	caduc	Oui	Oui
Argousier	<i>Hippophae rhamnoides L.</i>		1-5	caduc	Oui	Oui
Houx	<i>Ilex aquifolium L.</i>		2-10	sempervirente	Oui	Oui
Genevrier commun	<i>Juniperus communis L. subsp. communis</i>	Faible	4-10	sempervirente	Non	
Lavatère arbustive	<i>Lavatera arborea L.</i>		0,5-2,5	sempervirente	Oui	Oui
Troëne commun	<i>Ligustrum vulgare L.</i>	Moyen	2-3	caduc à marcescente	Oui	Oui
Néflier commun	<i>Mespilus germanica L.</i>		2-4	caduc	oui	
Peuplier tremble	<i>Populus tremula L.</i>	Faible	15-20	caduc	Non	Oui
Merisier	<i>Prunus avium (L.) L.</i>		15-25	caduc	Non	
Prunellier	<i>Prunus spinosa L.</i>		1-4	caduc	Oui	Oui
Poirier commun	<i>Pyrus communis L.</i>		3-8	caduc	Oui	
Poirasse	<i>Pyrus cordata Desv.</i>		3-8	caduc	Oui	
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster (L.) Du Roi</i>		8-20	caduc	Oui	
Chêne rouvre	<i>Quercus petraea Liebl.</i>	Fort	20-40	caduc	Non	Oui
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur L. subsp. robur</i>	Fort	25-35	caduc	Non	Oui
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica L.</i>		2-5	caduc	Oui	
Groseiller	<i>Ribes rubrum L.</i>		1,5-2	caduc	Oui	

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
REGLEMENT DU LOTISSEMENT		

[Tapez ici]

Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i> <i>Huds.</i>		1-2	caduc	Oui	Oui
Eglantier en corymbe	<i>Rosa corymbifera</i> <i>Borkh.</i>		1-5	caduc	Oui	
Eglantier petites fleurs	<i>Rosa micrantha</i> <i>Borrer ex Sm.</i>		1-3	caduc	Oui	
Rosier pimprenelle	<i>Rosa pimpinellifolia</i> <i>L.</i>		0,1-1	caduc	Oui	
Rosier à couleur de rouille	<i>Rosa rubiginosa</i> <i>L.</i>		0,5-3	caduc	Oui	Oui
Rosier tomenteux	<i>Rosa tomentosa</i> <i>Sm.</i>		1-2,5	caduc	Oui	
Saule à feuilles d'Olivier	<i>Salix atrocinerea</i> <i>Brot.</i>	Faible	3-6	caduc	Oui	
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i> <i>L.</i>	Faible	1-3	caduc	Non	
Saule des chèvres	<i>Salix caprea</i> <i>L.</i>	Faible	3-18	caduc	Oui	Oui
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i> <i>L.</i>	Faible	3-6	caduc	Non	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> <i>L.</i>		2-10	caduc	Non	Oui

Dossier n°210662	Lotissement « Domaine de Loutelle » à HERMANVILLE SUR MER- TERRANAEA	28/07/2022
REGLEMENT DU LOTISSEMENT		

Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia L. subsp. aucuparia</i>		10-20	caduc	Non	
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis (L.) Crantz</i>		10-20	caduc	Oui	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata Mill.</i>	Faible	20-30	caduc	Non	Oui
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus L.</i>		1-4	sempervirente	Oui	Oui
Ajonc de Le Gall	<i>Ulex gallii Planch.</i>		0,5-1,5	sempervirente	Oui	Oui
Ajonc nain	<i>Ulex minor Roth</i>		0,5-0,7	sempervirente	Oui	
Orme champêtre	<i>Ulmus minor Mill.</i>	Faible	30-35	caduc	Oui	Oui
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana L.</i>		1-3	caduc	Oui	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus L.</i>		2-4	caduc	Oui	
If	<i>Taxus baccata L.</i>		15-25	sempervirente	Oui	

A cette liste, peuvent être ajouté les variétés fruitières locales, à savoir :

- pour les Pommiers : Bénédicte, Belle fille de la Manche ou Normande, Calville, Curé du Pays de Bray, Reinette de Bayeux, de Caen, de Caux, du Neubourg ou de Rouen, Rever
- pour les Poiriers : Bési de Caen, Corneille, Doyenné d'Alençon, Jeanne d'Arc, Passe crassane
- Pour les Cerisiers : Guigne de Honfleur

**Il est important de veiller à respecter les affinités des essences retenues par rapport à la nature du sol et l'ensoleillement disponible ainsi que les règles de l'art de la plantation. Il est également important de prendre en considération le développement futur de la plante.**

## LISTE D'ESSENCES DECONSEILLES POUR LES ARBRES ET ARBUSTES

Les arbres et arbustes de la liste ci-dessous, sont considérés comme invasifs sur le territoire normand

Nom	Nom scientifique	Statut
Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Invasive avérée
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	
Arbre à papillons	<i>Buddleja davidii</i> Franch	Invasive potentielle
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	
Cytise faux - ébénier, Cytise à grappes, Cytise aubour, faux ébénier	<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	
Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i> L.	
Laurier - cerise, Laurier - palme	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	
Robinier faux -acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	
Rosier rugueux	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	
Erable négundo	<i>Acer negundo</i> L	Plante à surveiller
Marronnier d'Inde	<i>Aesculus hippocastanum</i> L	
Cotonéaster horizontale	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	
Sumac amarante, Sumac de Virginie, Sumac vinaigrier	<i>Rhus typhina</i> L.	
Yucca gloriosa	<i>Yucca gloriosa</i> L.	
Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse	<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	
Mahonia faux-houx	<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	