

**LOTISSEMENT
« Les Ombelles »**

* * *

**REGLEMENT
Et P.L.U.**

Pour les futurs acquéreurs

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE DE THEREVAL

**Modifié selon
PA 05023919W0001 M01 du 19/01/21
PA 05023919W0001 M02 du 08/07/21
PA 05023919W0001 M03 du 19/10/21**

ZONE 1 AU

(PLU APPROUVE LE 9/01/2007)

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité du voisinage et la protection de l'environnement ;

Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les constructions à usage agricole ;

Le stationnement isolé (de plus de trois mois) des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les garages collectifs de caravanes ;

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;

Les dépôts de véhicules, de ferrailles.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions individuelles et les opérations d'ensemble sous réserve de respecter les orientations d'aménagement (annexées au présent dossier) lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2- Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3- Voirie y compris espaces réservés aux circulations douces :

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques répondant à leur destination, à l'importance du trafic qu'elles supportent et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur ;
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés à la nature du terrain et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les lignes supplémentaires de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les zones AU qui ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement, les constructions devront être implantées conformément aux principes édictés au chapitre « Orientations d'aménagement »¹.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de retrait par rapport aux voies de desserte internes aux opérations d'ensemble.

→ Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et des véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres de ces limites.

L'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement de la haie.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

1- Les « Orientations d'Aménagement » figurent au document n°3 du présent dossier de P.L.U.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés non revêtus d'un enduit ou non teintés ;
- Les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ou non teintés ;
- Les grillages non cachés par une haie vive ;
- Les couleurs vives.

Pour les clôtures végétales plantées côté rue, seules seront autorisées :

- Les haies vives composées d'essences locales* et/ou d'essences horticoles* éventuellement doublées d'un grillage.

** A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp ...*

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement sur domaine privé par logement.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les dispositions relatives à la réalisation ou à la préservation d'espaces libres et de plantations figurant aux Orientations d'Aménagement (lorsqu'il a été établi une Orientation d'Aménagement) devront être respectées.

→ Les espaces réservés aux circulations douces devront être sécurisés, et notamment isolés des voies ouvertes aux véhicules au moyen de plantations d'essences locales.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

REGLEMENT DU LOTISSEMENT « Les Ombelles »

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

A - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement, en complément du règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une parcelle comprise dans le périmètre du terrain objet du présent lotissement.

Ces dispositions doivent être visées dans tout acte translatif de terrain non bâti et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location.

B - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement « **Les Ombelles** » en la commune de Thèreal, commune déléguée d'Hébécrevon.

Le terrain loti est cadastré section : 1AU

Ce lotissement est composé de 30 lots en accession libre et de 2 macro-lots destinés à des projets collectifs.

C - UTILISATION DU LOTISSEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU de la commune seront applicables pour l'opération (zone 1AU). Toutefois, certains articles sont complétés de manière à préserver l'esprit de conception de l'ensemble. Le lotissement est divisé au maximum en 30 lots.

D - CARACTERE DU LOTISSEMENT

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions individuelles et collectives à usage d'habitation.

Les macro-lots 1 et 2 sont strictement réservés à de l'habitat groupé (maisons accolées, logements intermédiaires, immeubles collectifs...)

Des activités libérales ou de bureau pourront y être exercées sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour les propriétés voisines.

TITRE 2 - REGLEMENT

A - ACCES ET VOIRIE

Les accès sont prévus sur le plan de composition à titre indicatif. Dans tous les cas les entrées de lot devront respecter les équipements du lotissement et les zones d'interdiction d'implantation des accès.

B - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les acquéreurs des lots devront évacuer, à leur charge, par infiltration les eaux pluviales collectées sur la surface privative du lot (terrasse, toitures), deux techniques peuvent être envisagées : le puit d'infiltration ou la tranchée d'infiltration.

Des ouvrages spécifiques, types caniveaux grilles en entrée de lots, devront être installés par chaque acquéreur, entre le lot et le domaine public, afin de ne pas aggraver l'apport d'eaux pluviales sur le domaine public.

Une tranchée d'infiltration est un ouvrage superficiel, linéaire, remplie de structures granulaires reconstituées (galets, roches concassées, graviers). Un géotextile est placé en fond de fouille, sur les côtés et au-dessus des matériaux granulaires. La tranchée est ensuite recouverte de dalles béton ou de pelouse.

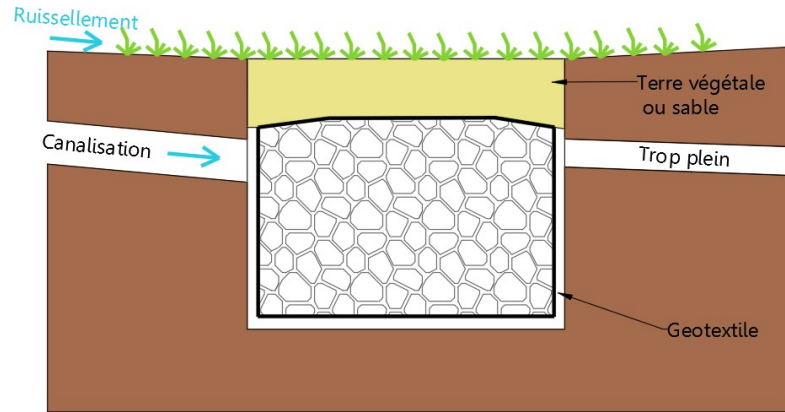
Afin de limiter le colmatage de ces tranchées, un ouvrage de décantation peut être mis en place en amont. Une canalisation dirige les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées vers les tranchées. Un drain PVC (diamètre 100 mm) peut être mis en place dans la partie haute des matériaux granulaires afin de mieux répartir l'arrivée d'eau.

Une distance minimum de 5m est obligatoire entre la maison et les tranchées d'infiltration.

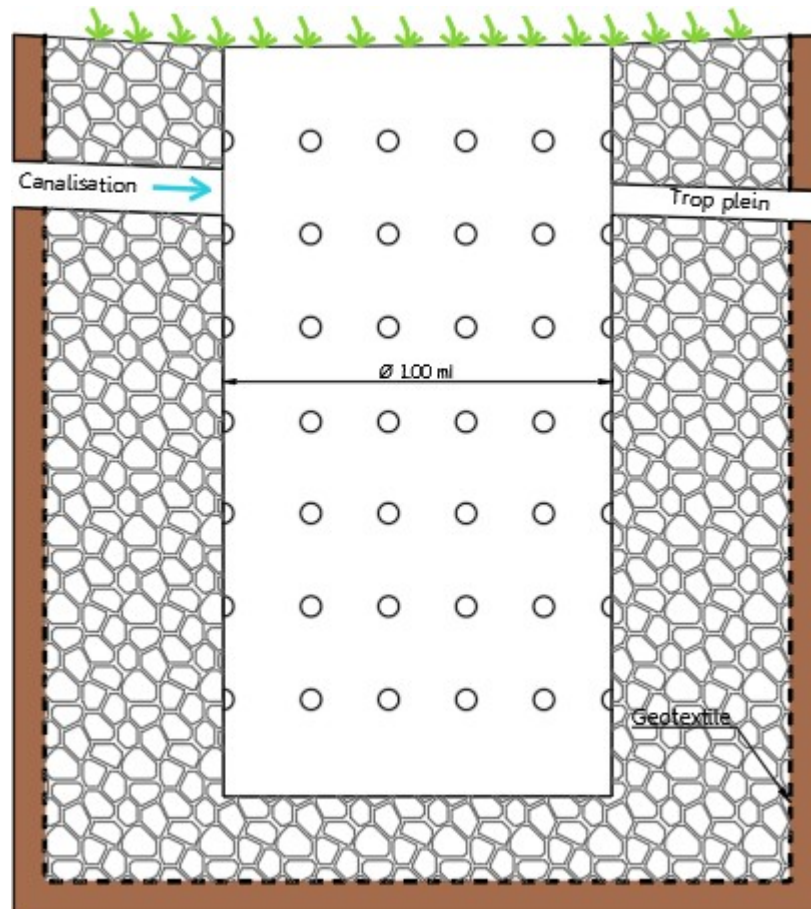
La porosité créée par le remplissage granulaire doit être suffisante et les matériaux de remplissage ne doivent pas présenter de particules fines.

Principe d'ouvrage d'infiltration

Tranchée d'infiltration :



Puit d'infiltration :



L'entretien doit être régulier et consiste essentiellement à maintenir la propreté de la tranchée ou puit d'infiltration et des ouvrage annexes pour limiter le colmatage : nettoyage des éventuels regards, paniers, décanteurs, entretien de la végétation si l'ouvrage est planté. En cas de colmatage important empêchant l'infiltration des eaux, il devra être envisagé de décolmater ou changer les matériaux drainants en surface, voire à remplacer, voire à remplacer les matériaux à l'intérieur de la structure et le géotextile.

Afin de réduire l'importance des ouvrages d'infiltration, les acquéreurs des lots devront s'attacher à l'imiter l'usage de matériaux de voirie et de terrasse perméables comme les enrobés ou enduits en privilégiant les matériaux et aménagements plus perméables comme les dalles engazonnées, terres-pierres, etc...

Compte-tenu de la perméabilité, les tranchées et puisards d'infiltration pourront être équipés d'un trop plein raccordé aux branchements d'eaux pluviales posés devant les lots.

L'installation d'une citerne pour la récupération des eaux de pluie est vivement conseillée. (celle-ci devra être intégrée au projet architectural : couleur, matériaux...)

Autres réseaux

Les lignes supplémentaires de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

C - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra respecter :

- Les marges de recul prévues au plan de composition
- L'axe principal des façades devra être parallèle aux axes indiqués sur le plan de composition.

Les entrées charrières devront être situées conformément au plan masse joint. Des adaptations mineures pourront être faites selon accord de la mairie et à condition que les travaux de voiries nesoient pas encore engagés et que ces modifications ne soient pas incompatibles avec la philosophie du projet. Elles ne pourront en aucun cas être réalisées en enrobé.

NB : Les bandes de non constructibilité dessinées sur le plan de composition ne valent pas pour les annexes (abris de jardins, garage, carport...).

D - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Recul de 3m ou en limite de propriété, ou en pied de talus ou de la haie plantée. (cf plan de composition).

Les haies bocagères situées sur les parcelles n°2, 3, 4, 5 et 6 devront être maintenues en état ; elles pourront être élaguées et entretenues dans les règles de l'art.

Les façades ou pignons qui seraient en limite séparative ne devront pas comporter d'ouverture qui permettrait une vue directe chez le voisin.

NB : Les bandes de non constructibilité dessinées sur le plan de composition ne valent pas pour les annexes (abris de jardins, garage, carport...).

E - EMPRISE AU SOL

Sauf exception justifiée, l'emprise au sol des constructions de toute nature y compris terrasses ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.

50 % de parcelle doit donc rester non imperméabilisé (par exemple : gazon, parkings terre-pierre, dalles enherbées, graviers, terrasse sur pilotis...). Il est important de tenir compte de cette mesure dès la conception du projet.

La réalisation d'une terrasse, de chemins etc , ultérieurs devra faire l'objet d'une demande préalable auprès de la mairie de Thèreval afin de vérifier que la surface perméable de la parcelle est garantie.

Les accès en enrobés sont strictement interdits.

Dans cet article, les éléments liés à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux macro-lots.

F - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6.50m à l'acrotère des toitures plates et 9 mètres au faîtage, sauf pour les parcelles 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 23 pour lesquelles la hauteur de faîtage ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes non accolées ne pourra excéder 4 mètres au faîtage pour les toitures à double pente et 3.50 mètres au faîtage pour les toitures monopente. En cas de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 3 mètres.

En limite séparative, pied de talus ou haie plantée, les hauteurs sous gouttières, acrotère ou faîtage ne pourront excéder 3 m.

Les sous-sols sont interdits.

Cet article ne s'applique pas aux macro-lots.

G - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toutes formes nouvelles et inhabituelles d'architecture justifiées pour des raisons d'économie d'énergie et de respect de l'environnement ou de recherche architecturale peuvent être autorisées.

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche type, haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont donc autorisés.

Les matériaux bruts, naturels et locaux (pierre, torchis, bois, brique...) seront privilégiés. Si ce n'est pas le cas, les revêtements de façade devront être enduits ou peints.

Les toits terrasse peuvent être autorisés ; ces terrasses doivent alors s'intégrer dans l'architecture générale de la construction. Les toitures végétalisées (très bon isolant thermique) sont encouragées.

Les toitures en tuile béton et les bardeaux bitumineux sont interdits.
Les paraboles et antennes à l'extérieur des habitations seront tolérées dans la mesure où elles ne sont pas blanches.

Les têtes de cheminées seront réalisées en harmonie avec les matériaux des constructions.

Constructions annexes de type abri de jardin

Les constructions annexes de type abri de jardin sont autorisées dans la mesure où ces constructions sont en bois.

Menuiseries extérieures

Les matériaux tels que bois, aluminium laqué seront privilégiés.

Clôtures

Les limites de parcelles, qu'elles soient sur rue ou sur propriété voisine peuvent ou non être clôturées.

Concernant les limites publiques / privées, les clôtures végétales d'essences locales doublées ou non de grillage sont préconisées.

Les Thuyas et Cyprès, les Lauriers Palmes et les Bambous sont strictement interdits.

En cas de pose de grillage, celui-ci doit se situer du côté intérieur de la parcelle, il ne dépassera pas 1 mètre de haut et devra être doublé d'une haie végétale d'essences locales côté rue.

En cas de pose de palissades ou de construction d'un muret, leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètres. Pour les palissades, les matériaux bruts, naturels et locaux sont préconisés.

Les plaques bétons sont interdits.

L'usage du blanc est strictement interdit.

Les boîtes aux lettres et compteurs électriques doivent être intégrés soit dans la haie, soit dans un muret technique.

La hauteur maximale des haies est de deux mètres, sauf dans le cas d'arbres de hauts jets et de haies existantes.

H - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Interdit aux poids lourds à partir de 3,5 t (sauf pour un stationnement ponctuel, travaux, livraison, déménagement...)

I - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage des arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être en espaces verts respectant le modelage initial du site.

Pour toute plantation sur la zone, l'usage des paillages plastique est strictement interdit.

Dans la composition des haies, les essences suivantes sont interdites : Les thuyas et cyprès, les Lauriers Palmes et les bambous.

Les haies existantes doivent être conservées et entretenues ou remplacées en utilisant exclusivement des essences locales (cf ci-dessous).

Les haies et talus créés à l'occasion des nouvelles constructions devront être entretenus, maintenus et remplacés si nécessaire.

Les écrans boisés et haies à créer doivent être composés de plusieurs espèces d'essences locales (cf ci-dessous)

Essences locales : le noisetier (*Corylus avellana*), l'aubépine (*Carataegus monogyna*), le chêne (*Quercus robur*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le merisier (*Prunus avium*), le prunellier (*Prunus spinosa*), le cornouiller (*Cornus sp.*), le lilas (*Syringa sp.*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le laurier thym (*Viburnum tinus*), la viorne (*Viburnum plicatum*), les rosiers arbustifs, le seringat (*Philadelphus sp.*), amélanchier (*Amélanchier canadensis*), oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Deutzia sp., Genêt (*Genista sp.*)...

J - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent – elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme propres

au lotissement seront caduques 10 ans après la délivrance du permis de lotir.

