



Département du Calvados
COMMUNE DE MESNIL-CLINCHAMPS

**Lotissement communal d'habitat
du Bief**

Modificatif n°2

REGLEMENT

<p>Maîtrise d'œuvre Cabinet Dominique BELLANGER 5 bis place du champ de foire – BP 20044 14502 VIRE CEDEX T 02 31 68 05 79 F 02 31 67 34 61 vire@cabinet-bellanger.fr</p>	  <p>LA FABRIQUE DES PAYSAGES 1 rue François COULET – BP 31305 14403 BAYEUX CEDEX T 02 31 22 56 20 F 02 31 22 39 48 leverrier.paysagiste@orange.fr</p>
<p>PROJET : Lotissement communal d'habitat du Bief Maîtrise d'ouvrage : commune de MESNIL CLINCHAMPS - 14380</p>	
<p>DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER</p>	
<p>DATE : Février 2012 modifié le 24 novembre 2014</p>	
<p>N° pièce PA 10</p>	

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Préambule – Champs d'application

- Le présent règlement fixe les règles d'intérêt général nécessaire à la création du lotissement communal d'habitat du Bief, commune de Mesnil-Clinchamps.
- Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.
- Il est à rappeler dans tout acte translatif ou locatif des parcelles.

2 - Dispositions réglementaires

- Les acquéreurs doivent être en conformité avec les dispositions réglementaires d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune ainsi qu'avec celles du présent règlement, les plus restrictives prévalant.
- Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlement d'ordre public, notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.
- Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme (existence d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document en tenant lieu approuvé), l'acquéreur d'un ou plusieurs lots est informé que les règles et servitudes spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au terme de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir. A compter de cette date seules les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables, sauf si la majorité des co-lotissés s'y opposent dans les conditions fixées par l'article L 442-9 pré-cité et par l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

3 - Dispositions générales

- Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives après bornage réalisé par un géomètre expert.
- Toute modification de la limite doit faire l'objet d'un plan modificatif autorisé par arrêté, il en est de même pour toute modification du règlement.
- Toute construction doit faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable.
- Les permis de construire peuvent être refusés ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage du bourg du Mesnil-Clinchamps.
- Le regroupement de parcelles est interdit.

TITRE II – REGLEMENT

Les acquéreurs doivent se conformer :

- au Règlement National d'Urbanisme,
- au présent règlement.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

- Le lotissement est réservé aux constructions à usage d'habitation de type 'unifamiliale' ainsi qu'aux activités professionnelles compatibles avec l'habitat.

Article 2 - Accès et voirie

- Les accès aux parcelles sont autorisés à partir du réseau de voirie créé pour le lotissement ainsi qu'à partir de la voie communale existante de la cité Bellevue.

Article 3 - Desserte par les réseaux

3.1 - Généralités

Les constructions sont obligatoirement raccordées, aux frais des acquéreurs et par l'intermédiaire des branchements mis à leur disposition sur les parcelles, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone.

Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires sont également à leurs frais.

Les branchements d'électricité et de téléphone sont obligatoirement réalisés en souterrain sur les parcelles.

3.2 - Eaux pluviales recueillies sur les espaces privatifs

Les eaux pluviales recueillies sur les surfaces privatives (toitures, terrasses, allées...) sont recueillies et traitées à l'aide de tranchées superficielles dimensionnées en fonction de la surface imperméabilisée, par l'acquéreur du lot à sa charge et sous sa responsabilité.

3.3 - Eaux usées

Les acquéreurs de lot sont tenus de diriger leurs effluents d'eaux usées vers la boîte de branchement situé sur leur terrain, l'emploi de fosses septiques étant formellement interdit.

3.4 - Eau potable

Chacun des lots comporte un branchement d'eau potable aboutissant dans un citerneau situé à l'intérieur de la propriété, la pose du compteur étant à la charge de l'acquéreur.

3.5 - Electricité

Sur l'ensemble des lots, les acquéreurs disposent d'un coffret raccordé au réseau. Ce coffret est aménagé de manière à permettre la lecture du comptage. Le raccordement entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction est à la charge de l'acquéreur.

3.6 - Téléphone

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique doivent utiliser, dans chaque parcelle, le fourreau prévu à cet effet à l'intérieur du regard 'PTT', le branchement étant réalisé à leur frais.

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies

- Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les alignements portés au plan de composition à savoir implantation à l'alignement sur rue ou implantation à 6.00 m de l'alignement sur rue.
- Ces alignements sont prévues de façon à libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs et à favoriser l'ensoleillement des façades des constructions à usage d'habitation.
- Un alignement à 6 m de l'habitation n'interdit pas un alignement sur rue d'un garage et inversement.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et orientation des constructions à usage d'habitation

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites parcellaires séparatives aboutissant aux voies ou bien à 3,00 mètres minimum.
- Les axes principaux d'orientation des façades des constructions à usage d'habitation sont indiqués sur le plan de composition.

Article 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 7 - Emprise au sol

- Répartition conventionnelle de la densité de construction : la Surface de Plancher maximale constructible par lot est fixée à 200 m².

Article 8 - Rapport au terrain naturel et Hauteur des constructions

- Les constructions doivent être adaptées au terrain naturel et étudiées en fonction de la pente du terrain.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut pas excéder deux niveaux habitables de type 'Rez-de-chaussée + 1 niveau de combles aménageables', la hauteur totale du volume construit ne pouvant pas excéder 7,00 mètres comptés par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.
- Pour les autres constructions la hauteur totale ne peut pas excéder 3,50 mètres.
- Les constructions sur sous-sol sont autorisées à l'exception des sous-sols à usage de garage avec accès direct sur rue.
- Compte tenu des niveaux du terrain naturel, les rez-de-jardin en sous-sol sont autorisés, à savoir surface enterrée en sous-sol et surface ouverte (portes et fenêtres) coté jardin

Article 9 - Aspect extérieur des constructions

Conformément à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « le permis de construire peut être refusé ou n'être 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 préservation des perspectives monumentales ».

9.1 - Principes généraux

- Les constructions par leurs dimensions, leurs formes et leurs volumes devront veiller à ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Le parti pris architectural devra s'appuyer sur une exigence de simplicité des formes et des volumes, les constructions ne devant pas présenter de complications de volumes (décrochement multiples en plan et en toiture) sans rapport avec l'architecture locale. Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel ne sont pas autorisés.

9.2 - Parements extérieurs des façades et des pignons

- Les différents murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie, les façades et les pignons étant traités avec le même soin.
- Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti environnant.
- Pour les constructions dont les façades et pignons sont peints ou enduits ou bien encore en bois autre que le bois naturel, sont prosrites :
 - les teintes trop claires ou trop vives,
 - celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux.
- L'emploi à nu de matériaux destiné à être revêtus est interdit.
- Le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin, en vue de rester brut.
- Les parements extérieurs en 'bardage bois' sont autorisés.
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, fausse pierre ou faux pans de bois sont interdits.

9.3 - Toitures

- Les toitures des constructions sont composées :
 - soit de deux pans ayant une pente comprise entre 40° et 50°,
 - soit d'une monopente ayant une pente maximum de 30° ,
 - ou soit de toitures terrasse avec ou sans acrotère.
- Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :
 - toiture à deux pans : petits éléments de type ardoise naturelle ou artificielle de format 32x22 à 40x24 maximum,
 - toiture monopente : bac acier de teinte sombre, zinc, cuivre et toiture végétalisée,
 - toiture terrasse : membrane d'étanchéité de teinte sombre et toiture végétalisée
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs panneaux solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégré harmonieusement à la toiture.

- Les fenêtres de toit doivent être intégrées de façon harmonieuse : elles doivent être affleurantes et d'une superficie adaptée à la dimension de la toiture.
- Les souches de cheminée constituent un élément important du paysage des couvertures et participent pleinement à la qualité de leur composition. Leur positionnement, leurs dimensions et leurs matériaux devront s'accorder avec les caractéristiques architecturales des constructions. Les souches de cheminées ou les sorties de toits doivent être de plan rectangulaire et être placées dans l'axe du faîtage.
- Les sorties de toit « cylindriques » sont autorisées mais elles devront obligatoirement être en acier de teinte noire.

9.4 - Ouvertures et menuiseries

- Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie.
- Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

9.5 - Clôtures, barrières, portails et portillons

- Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.
- En cas de clôture, la clôture, les portails et les portillons devront faire l'objet d'une Déclaration Préalable.
- Les clôtures en limites parcellaires doivent être traitées avec soin et être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.
- Les clôtures en bordure de voie peuvent être constituées :

- soit de murs de maçonnerie, surmontés ou non...
... d'une grille à barreaudage vertical en métal ou en bois,
... ou de lices horizontales en bois, métal ou PVC.

Pour la construction des murs, les matériaux interdits sont les suivants : pierre reconstituée, éléments de maçonnerie préfabriqués imitation pierre, panneaux de béton préfabriqués, parpaings de béton, briques creuses non revêtus, PVC.

La hauteur des murs sera :

- ✓ de 0,70 m maximum si mur surmonté d'une grille à barreaudage vertical, l'ensemble étant limité à 1,80 m de hauteur,
- ✓ de 0,70 m maximum si mur surmonté de lices horizontales, l'ensemble étant limité à 1,20 m de hauteur,
- ✓ de 1,20 m si mur non surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou de lices horizontales.

- soit d'un grillage avec piquets métalliques ou bois (hauteur maximum 1,10 m) implanté de manière à ce que le grillage soit doublé côté rue d'une haie de clôture champêtre taillée (hauteur maximum 1,20 m) ou à port libre (hauteur maximum 1,80 m).
- soit d'une haie de clôture champêtre taillée (hauteur maximum 1,20 m) ou à port libre (hauteur maximum 1,80 m).

- Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées :

- soit d'un grillage et piquets métalliques (hauteur maximum 1,10 m) doublés d'une haie de clôture champêtre taillée ou à port libre, l'emploi de plaques béton en pied de clôture ou de grillage à maille rigide étant interdit,
- soit d'une haie de clôture champêtre taillée (hauteur maximum 1,20 m) ou à port libre (hauteur maximum 2,00 m).

- Les barrières, portails et portillons de dessin simple sont en bois ou en métal, hauteur limitée à 1,20 m. Les piles de barrières, portails et portillons pourront être constitués d'un mur de maçonnerie avec parement de pierres apparentes ou enduit gratté, les matériaux interdits étant les suivants : pierre reconstituée, éléments de maçonnerie préfabriqués imitation pierre, panneaux de béton préfabriqués, parpaings de béton et briques creuses non revêtus.

Article 10 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur doit prévoir l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement garage compris.

Article 11 - Espaces libres et plantations

- A l'intérieur des parcelles, les espaces libres (hors construction et surfaces revêtues) doivent recevoir un aménagement paysager, les plantations étant réalisées au moyen d'essences locales .

ANNEXE

COMPOSITION DES HAIES DE CLÔTURE TAILLEES OU A PORT LIBRE

ESSENCES VEGETALES INTERDITES

Les essences végétales interdites sont les suivantes: thuya, cyprès, cupressus, junipérus et laurier palme.

ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

▪ Haies de clôture taillées

Erable champêtre - Charme commun - Hêtre commun - Cornouiller - Fusain d'Europe - Viorne obier - Houx - If - Buis

▪ Haies de clôtures à port libre (haies composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes)

▫ *Arbres de haut-jet*

Chêne rouvre ou pédonculé
Erable sycomore
Frêne commun
Merisier

▫ *Arbres de taille moyenne*

Alisier torminal
Bouleau verruqueux
Erable champêtre
Poirier sauvage
Pommier commun
Aubépine monogyne

▫ *Grands arbustes*

Sureau
Néflier
Noisetier
Cerisier de Sainte Lucie
Prunier myrobolan
Houx

▫ *Petits arbustes*

Cornouiller
Bourdaïne
Fusain d'Europe
Prunellier
Viorne obier

Fait à MESNIL-CLINCHAMPS,
Le 24 novembre 2014

L'aménageur,
Commune de MESNIL-CLINCHAMPS

Marie-Josèphe VIARD



Le Représentant des Maîtres d'Oeuvre
M. BELLANGER