

COMMUNE DE POTIGNY

Lotissement « Le Haut Clos »

Rue du Marché – Rue Hanon

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Règlement de Lotissement « Le Haut Clos » - Pièce PA10 -

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	5
I. TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	5
II. TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS	5
III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	6
IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	6
V. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	6
VI. EMPRISE AU SOL	6
VII. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	7
VIII. ASPECT EXTERIEUR	7
IX. STATIONNEMENT – ACCES AUX LOTS	8
X. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	8
XI. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	9
XII. ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS	10
XIII. SERVITUDES.....	11
XIV. DEVELOPPEMENT DURABLE	11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le lotissement est situé, commune de **POTIGNY**. Cette dernière est actuellement dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 30/01/2020. L'emprise de l'aménagement se situe en zone 1AU. Son territoire est donc soumis aux dispositions du règlement de la Zone 1AU du PLU.

Ces dispositions constituent le cadre général de la réglementation en vigueur à l'intérieur du lotissement.

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée dans la demande de permis d'aménager.

C'est un complément au règlement de la zone 1AU du PLU.

- Il s'applique au seul lotissement objet de la présente demande, sur la commune de POTIGNY, parcelles cadastrales ZC n°15, 16, 17 et 154.
- Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.
- Ses dispositions ne deviendront définitives qu'après délivrance de l'arrêté de Permis d'Aménager.
- Le projet est composé d'une tranche unique de 35 lots libres.
- Le nombre maximum de lots pouvant être créés sur l'opération est fixé à 35.
- Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire ne seront rendues définitives qu'après bornage réalisé par le géomètre-expert de l'opération.
- Toute modification d'une limite devra faire l'objet d'un permis modificatif et être autorisé par arrêté. Il en sera de même pour toute modification du règlement. Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal d'autorisation ou tout autre document du dossier de permis d'aménager, pourra être effectuée après l'obtention préalable d'une autorisation municipale, soit par le lotisseur avant toute vente des lots, soit par un ou plusieurs propriétaires dans les conditions prévues à l'article L.442-10 du code l'urbanisme. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux, la modification ne pourra être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.
- Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire, incluant outre le projet de construction des bâtiments, celui de l'ensemble des aménagements extérieurs (mouvements de terrain, accès, terrasse, clôture, plantations,...)
- Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.
- Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au-delà des 10 (dix) ans à compter de la date de l'arrêté de création dès lors que la commune disposera d'un PLU ou d'un document en tenant lieu, conformément au code de l'urbanisme. A compter de cette date, seules des règles du document d'urbanisme en vigueur sur la commune

demeureront applicables. A défaut de PLU à la date d'expiration du délai de 10 ans, le présent règlement continuera de s'appliquer.

- Les dimensions, formes, superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition et de servitudes ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU applicables au jour du permis d'aménager ne pourraient 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.

DESTINATION DES LOTS

Les lots sont destinés à l'usage principal d'habitation. Il sera autorisé une habitation par lot. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à condition qu'il ne nuise pas à la tranquillité du lotissement (*il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité*), et sous réserve que l'architecture de la construction lui confère un caractère d'habitation.

REGROUPEMENT DE LOTS

Deux lots pourront être réunis pour y édifier une seule unité d'habitation sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, le sens du faîtage, telles qu'elles apparaissent sur le plan du règlement graphique, sans formalités et sans avoir à recueillir l'avis des autres propriétaires. Il est à préciser que les zones de constructibilité seront prolongées jusqu'aux limites séparatives communes de ces lots.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

REGLEMENTATION GENERALE

En sus du droit des tiers, les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la Commune (zone 1AU), ou aux dispositions s'y substituant dans le présent règlement (cf article ci-après), et devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire et à celles des règlements propres à l'édification des constructions à usage d'habitation.

Il est fait application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

REGLEMENTATION PARTICULIERE

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan valant « règlement graphique ci-annexé (PA10b ou PA4 valant règlement graphique) (*marge de reculement, accès automobile interdit et/ou préférentiel, etc.*) et les dispositions du présent règlement quand elles sont différentes de celles du P.L.U.

S'il y avait divergence entre les règles générales et celles énoncées au paragraphe ci-dessus, il conviendrait d'appliquer les règles les plus contraignantes.

REMISE EN CAUSE DE LA CONSTRUCTIBILITE

La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ANS à dater de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT, article L 442-14 du Code de l'Urbanisme) si le projet respecte les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

I. Types d'occupations et d'utilisations des sols soumis à conditions spéciales

- *Sont autorisées dans le périmètre du lotissement, les constructions à usage mixte d'habitation et professionnel ainsi que les annexes qui en sont le complément naturel. Les établissements commerciaux et industriels sont interdits.*

II. Types d'occupations et d'utilisations des sols interdits

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage industriel ou commercial
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes
- les terrains de camping et caravanage
- les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, ordures, véhicules désaffectés
- les constructions qui par leur nature, leur destination, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.
- Les constructions d'annexes avec des moyens de fortune

III. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies existantes (Sente aux Anes (rue du Marché)), les constructions seront implantées :

- soit avec un recul de 3.00 mètres minimum et de 5.00 mètres maximum par rapport à la limite de propriété
- soit à l'alignement de ces mêmes voies

Par rapport aux voies nouvelles ouvertes à la circulation, à l'intérieur de l'opération, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de ces voies
- soit avec un recul de 3.00 mètres minimum

Au droit des accès aux lots, le retrait sera de 5 m.

De manière générale, les zones constructibles sont représentées au plan de composition du lotissement. En cas de contradiction entre le plan de composition et le règlement du lotissement, ce sont les règles du présent règlement qui s'appliqueront.

IV. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf lorsque le plan de composition / règlement graphique impose un retrait obligatoire, les constructions seront implantées y compris les annexes de plus de 4m² de surface, soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriété, avec un recul de 3.00 mètres minimum, soit en limites séparatives. Dans le cas d'une construction en limite séparative, la construction aura une hauteur totale inférieure à 4m ou bien une hauteur maximale à l'égout de 3m et une hauteur maximale au faitage de 6m.

Dans le cas où un acquéreur deviendrait propriétaire de plusieurs lots contigus, les constructions pourront se trouver à cheval sur la limite séparant deux de ses lots, les zones non-aedificandi périphériques de son unité foncière s'appliquant uniquement.

V. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles sont celles du PLU.

VI. Emprise au sol

Les règles sont celles du PLU.

VII. Hauteur des constructions

En complément des règles de l'article IV ci-dessus, les règles de hauteur sont celles du PLU.

La réalisation de sous-sol est interdite sur les lots 19, 26 et 27.

Dans tous les cas, le constructeur devra s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau (drainage périphériques etc...), la présence d'une inconsistance du sol, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, etc..., sans déroger aux autres règles du présent lotissement.

Les zones de soubassement et murs de soutènement qui s'accrocheraient éventuellement à la construction, devront dans leurs parties visibles, être traitées de la même façon que celle-ci.

Accès aux garages.

La description de ces accès devra figurer à la demande de permis de construire. Le point de départ de la rampe est l'alignement et non le fil d'eau de la voie. Dans son projet, le constructeur devra tenir compte des cotes finales prévues pour les voiries et trottoirs. Il est rappelé que le recueil des eaux pluviales des accès (et des zones privatives non closes à usage de stationnement) sera à la charge des acquéreurs des lots ; les eaux de ruissellement de ces espaces seront collectées.

VIII. Aspect extérieur

Les règles sont celles du PLU.

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, 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. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.

Matériaux

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine) devront recevoir un enduit.

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, brique creuse ;
- Les imitations de fausses briques ou faux pans de bois,
- Tous pastiches d'une architecture étrangère à la région,
- Les placages imitation brique ou pierre,
- Les peintures plastiques blanches ou de couleur,
- Les peintures imitation brique, pierre ou bois (ou autre imitation),

- Les joints peints en blanc, noir ou rouge.
- Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que celles des annexes accolées ou non, devront être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie de matériaux et de teintes avec elle.
- Les teintes vives sont interdites.
- Les panneaux photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc... réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

Elles seront composées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m, obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales.

En limite séparative avec les espaces collectifs ou publics destinés à recevoir un revêtement, les clôtures devront comporter obligatoirement un muret arrasé ou une arrase de fondation, ou à défaut des bordurettes posées sur béton en domaine privé.

La réalisation de ces murets et clôtures ou la pose des bordurettes ainsi que la réalisation des seuils des portails et portillons devra intervenir obligatoirement avant l'exécution de la deuxième phase des travaux d'aménagement de voirie effectués par le lotisseur. Les murets, bordurettes et seuils devront être réalisés ou mis en place en tenant compte de l'altitude de la voie définitive, de façon à ce qu'en aucun cas il ne se situent en dessous des niveaux des voies, trottoirs et espaces publics ou collectifs après réalisation des travaux de finition. Les clôtures devront être construites dans les règles de l'art et conçues pour résister aux poussées latérales, ainsi qu'aux vibrations et autres sujétions pouvant provenir de la réalisation des travaux de finition de voirie, notamment : terrassement, apports de matériaux, compactage, etc...

Dans le cas où ces travaux ne seraient pas réalisés au moment du démarrage des travaux de 2nde phase, une bordurette de type P sera posée le long de l'alignement et côté intérieur des lots. Ces travaux seraient alors réalisés :

- au frais du lotisseur pour les lots non vendus ;
- au frais des acquéreurs si ceux-ci n'ont pas encore réalisé leur clôture.

IX. Stationnement – Accès aux lots

Le portail d'accès automobile devra être disposé à l'emplacement prévu au plan de composition du lotissement. Les lieux d'accès aux lots sont imposés et précisés au plan de composition (PA4). A défaut, sont mentionnés au plan de composition les lieux où la réalisation de l'accès n'est pas autorisée. Ces accès ne seront pas autorisés au droit des branchements particuliers, ni des arbres, plantations et candélabres implantés en domaine public ou situés dans les espaces communs.

Chaque parcelle devra disposer à l'avant de son portail d'accès, d'un espace libre non clos à usage privatif du lot, indépendant de la voie de circulation, et comportant deux places de stationnement (espace de 5m x 5m), dont l'aménagement et l'entretien est à la charge de l'acquéreur du lot. Cet espace devra être soigneusement aménagé en revêtement non meuble.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

X. Espaces libres et plantations

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme (*Carpinus betulus*), le hêtre (*Fagus sylvatica*), le cytise, l'eleagnus, le troène (*ligustrum div. Sp*), le cornouiller, la charmille, l'aubépine, le noisetier, le fusain, le prunelier, etc... sont recommandées. Cette liste est non limitative et non exhaustive.

Les végétaux suivants sont interdits : les peupliers d'Italie, les thuyas, les lauriers palmes et plus généralement les résineux.

Conformément au PLU, les propriétés comprendront un espace de pleine terre au moins égal à

- 20% de la superficie totale de l'unité foncière lorsqu'elle est inférieure à 400m²
- 35% de la superficie totale de l'unité foncière lorsqu'elle est comprise entre 400m² et 600m² inclus
- 45% de la superficie totale de l'unité foncière lorsqu'elle est supérieure à 600m².

[rappel du règlement du PLU] : Nb. Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.

Chaque lot devra être planté d'au moins un arbre tige.

Les haies éventuellement existantes au jour de la signature de la vente des terrains sont à conserver et à renforcer. Leur entretien est à la charge des acquéreurs. En cas de défaillance, l'aménageur ou le gestionnaire des espaces collectifs se réserve le droit de faire couper la haie, au frais du propriétaire. Les sujets morts devront être remplacés par des sujets d'essence équivalente.

Dans une logique de développement durable, les acquéreurs sont invités à favoriser la pratique de la gestion différenciée de leurs espaces verts, notamment à limiter l'usage des produits phytosanitaires.

XI. Possibilités maximales d'occupation du sol

Les contenances et dimensions indiquées sont graphiques et portées à titre indicatif. Elles ne deviendront définitives qu'après le bornage des lots par le Géomètre-Expert. Ce bornage devra être conservé pendant la période de travaux d'aménagement. L'acquéreur de chaque lot devra réceptionner les bornes délimitant sa parcelle avant la signature de l'acte de vente.

Surface de plancher totale constructible sur le lotissement : 7000 m².

Elle est répartie entre les lots comme suit :

N° lot	Superficie	Surface de plancher maximale	Destination
1		200	Habitation indiv/prof.
2		200	Habitation indiv/prof.
3		200	Habitation indiv/prof.
4		200	Habitation indiv/prof.
5		200	Habitation indiv/prof.

6		200	Habitation indiv/prof.
7		200	Habitation indiv/prof.
8		200	Habitation indiv/prof.
9		200	Habitation indiv/prof.
10		200	Habitation indiv/prof.
11		200	Habitation indiv/prof.
12		200	Habitation indiv/prof.
13		200	Habitation indiv/prof.
14		200	Habitation indiv/prof.
15		200	Habitation indiv/prof.
16		200	Habitation indiv/prof.
17		200	Habitation indiv/prof.
18		200	Habitation indiv/prof.
19		200	Habitation indiv/prof.
20		200	Habitation indiv/prof.
21		200	Habitation indiv/prof.
22		200	Habitation indiv/prof.
23		200	Habitation indiv/prof.
24		200	Habitation indiv/prof.
25		200	Habitation indiv/prof.
26		200	Habitation indiv/prof.
27		200	Habitation indiv/prof.
28		200	Habitation indiv/prof.
29		200	Habitation indiv/prof.
30		200	Habitation indiv/prof.
31		200	Habitation indiv/prof.
32		200	Habitation indiv/prof.
33		200	Habitation indiv/prof.
34		200	Habitation indiv/prof.
35		200	Habitation indiv/prof.

XII. Assainissement et réseaux divers

Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront aux frais des acquéreurs. Les raccordements entre les coffrets mis en place par le lotisseur et les constructions sont à la charge des acquéreurs qui devront faire leurs demandes de branchement auprès des concessionnaires.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales seront réalisés en séparatifs sur l'emprise de l'opération.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit et vice-versa. Les constructeurs sont tenus de diriger leurs effluents (eaux vannes, eaux ménagères) au collecteur mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosse fixe ou de fosse septique est formellement interdit. Le raccordement se fera au niveau de la sortie amont de la boîte de branchement à passage direct. Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

Il est précisé que chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sur le domaine public. Au besoin, ils devront installer à leur charge et sous leur responsabilité un équipement de refoulement ou de relevage.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental.

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales privées doivent être réalisés à la charge et sous la responsabilité des acquéreurs des lots. Elle se fera par l'intermédiaire d'une réserve à installer par l'acquéreur du terrain dont la nature et le volume ne sont pas imposés, et devra être indépendant du système de collecte des eaux usées. Cette réserve sera raccordée par son trop-plein, à un puisard suffisamment dimensionné à réaliser sur le lot à la charge de l'acquéreur. Le rejet des eaux pluviales de toitures et des surfaces revêtues sur le fond voisin est strictement interdit, en dehors de l'écoulement naturel lié à la nature et à la topographie des lieux.

Réseaux électrique, eau potable, et télécommunication

Chaque lot est raccordé par le lotisseur au réseau électrique, d'adduction d'eau potable et de télécommunication. L'utilisation des regards et coffrets prévus à cet effet et installés par le lotisseur est obligatoire.

Les réseaux électrique et de télécommunication devront être installés en souterrain jusqu'aux constructions à charge des acquéreurs de lots.

Les frais de branchements et d'abonnement sont à la charge des acquéreurs, les demandes de souscriptions étant à leur initiative.

XIII. Servitudes

Les acquéreurs et propriétaires souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus à leurs risques et périls. A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'a pas connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement.

Servitude de réseaux

Chaque lot devra supporter le passage éventuel de canalisations et réseaux (eau, électricité, téléphone, égout...) qui pourraient être utiles à l'un ou l'autre fond à condition que ceux-ci soient situés en dehors du périmètre d'implantation des constructions définies dans les plans approuvés par l'arrêté de permis d'aménager.

Servitudes de plantations

Les acquéreurs auront l'obligation d'entretenir et de maintenir les haies existantes sur leur terrain au jour de la prise de possession, le cas échéant.

XIV. Développement durable

Dans le cadre du développement durable, en matière d'économie d'énergie notamment, les acquéreurs sont invités à préférer les systèmes d'énergies renouvelables (notamment l'énergie solaire).

La réalisation d'une réserve de récupération des eaux pluviales destinée à l'utilisation privative est demandée (elle peut être hors sol).

*Fait à FALAISE,
Le 12/02/2020.
JM. PIERROT*