

REGLEMENT

A) GENERALITES Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée de la parcelle cadastrée section A n° 856,855, 1205, 1208, 1209 au lieu-dit «Le Bourg Sud » de la Commune de Ferrières d'Aunis, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état actuel (PA3).

A.1 Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Ferrières d'Aunis à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le terrain d'assiette de l'opération est situé en partie en zone AU et en partie en zone Ub du PLU. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

A.2 Division du terrain

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte un maximum de 27 lots à bâtir.

Une parcelle sera réservée et proposée à un office agréé HLM pour la réalisation d'un logement social dans le cadre du respect des dispositions de l'article AU 2 du PLU (5% de 27 U).

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

B.1 Occupations et utilisations des sols admises

- les constructions à usage d'habitation
- les stationnements
- les clôtures.
- Les piscines
- Les annexes

Deux lots contigus pourront être regroupés pour former une unité foncière de plus grande taille. Néanmoins, le lotissement ne devra pas comporter moins de 20 lots destinés à recevoir un minimum de 20 logements.

B.2 Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes occupations et utilisations non conformes à l'article B.1., de plus la réalisation de sous-sol est interdite sur l'ensemble des lots du lotissement.

B.3 Accès piétons et véhicules

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par logement.

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

4 AOUT 2015



Le Maire
Bernard BESSON

B.4 Desserte par les réseaux

1. *Eau.* Toute construction doit être raccordée obligatoirement au réseau de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction devra être raccordée au réseau mis en place dans le cadre du lotissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossé ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Toutes les eaux pluviales devront être conservées et infiltrées sur les parcelles privatives.

B.5 Caractéristiques des terrains

Les terrains seront conformes au plan de composition PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage et établissement du plan de bornage des lots.

B.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions se fera conformément aux dispositions reportées sur le plan de composition PA 4.

B.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf prescriptions, les constructions principales ou annexes lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3 m.

B.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

B.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

B.10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout de toit

Pièce annexée à l'arrêté
en date du
- 4 AOUT 2015



Le Maire
Bernard BESSON

B.11 Aspect extérieur des constructions

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

L'utilisation de dispositifs d'énergies renouvelable solaires ne sera admise que s'ils s'intègrent de façon harmonieuse.

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau de l'axe de la voie. Si le terrain est situé avec une différence supérieure de plus ou moins 0,50 m par rapport à la route, le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,10 et 0,30 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel. A cet effet, des cotes sont précisées au plan de composition pour les lots 1 à 6.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux avec une pente d'environ 30% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuile « tige de botte » de tons mêlés ou matériaux d'aspect identique.

Clôtures

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect.

Les clôtures seront constituées conformément au plan des clôtures annexé au présent règlement.

Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes en bois seront autorisées sur l'arrière du terrain. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc. sont interdites.

En cas de difficultés, les constructeurs pourront solliciter les conseils gratuits des architectes du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).

B.12 Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, par la création d'un emplacement de stationnement non clos sur domaine privé tel que figuré au plan de composition. Un seul accès des véhicules est autorisé sur la voie publique.

2. Chaque logement devra comporter deux places de stationnement sur la parcelle.

B.13 Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation d'espèces locales est recommandée.

B.14 Coefficient d'occupation du sol

La loi ALUR a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation du sol.



Le Maire
Bernard BISSON

Commune de FERRIERES D'AUNIS

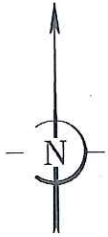
Lotissement

"LE CLOS DU MOULIN"

PLAN DES CLÔTURES

Annexe au règlement du lotissement

Avril 2015



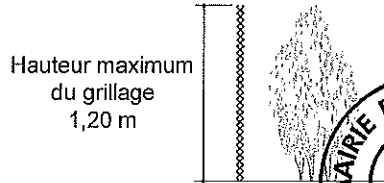
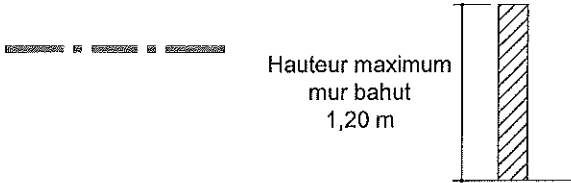
ALIGNEMENT

Soit sans clôture
Soit avec une clôture décrite ci-après :

Mur enduit deux faces

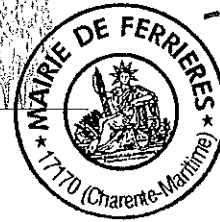
ou

Haie éventuellement doublée d'un grillage soudé à maille plastifiée verte



Pièce annexée à l'arrêté en date du

- 4 AOUT 2015



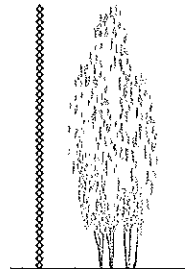
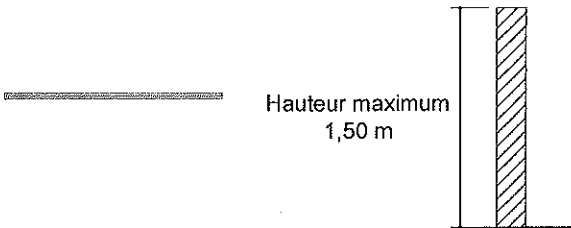
Le Maire
Bernard BESSON

LIMITE SEPARATIVE

Mur plein enduit deux faces

ou

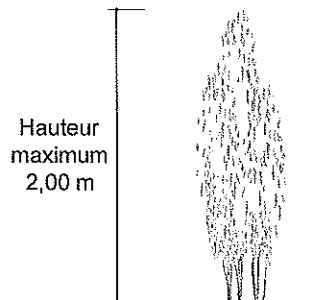
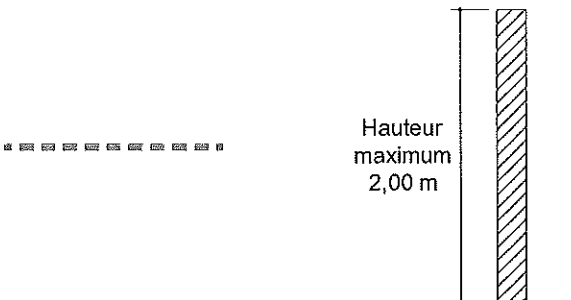
Haie éventuellement doublée d'un grillage soudé à maille plastifiée verte



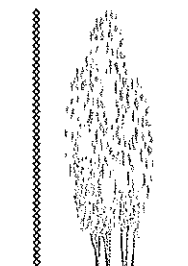
Mur plein enduit deux faces

ou

Haie éventuellement doublée d'un grillage soudé à maille plastifiée verte



Haie éventuellement doublée d'un grillage soudé à maille plastifiée verte



Les murs réalisés en parpaings devront être obligatoirement enduits ou crépis sur leurs deux faces à l'identique de l'habitation principale

Le plan des clôtures sera impérativement déposé avec la demande de permis de construire

Les haies monotypiques de résineux à tailles trop strictes ne sont pas autorisées, les haies seront variées d'essences locales