

Commune de FERRIERES
LOTISSEMENT « Le Domaine Echevris »

REGLEMENT

A) GENERALITES

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

L'assiette foncière comprend les parcelles cadastrées Section A n°1244 et 1246, Section ZN n°13 partie, au lieu-dit « La Bourg-Sud » de la Commune de FERRIERES, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

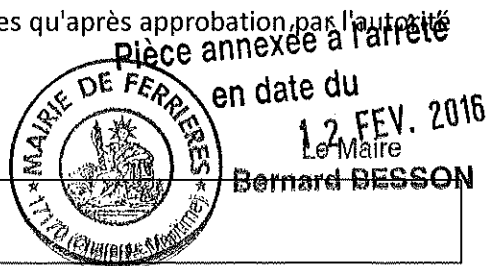
A.1 Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de FERRIERES, à savoir, le Plan Local d'Urbanisme. 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.

Le terrain d'assiette est situé en zone Ua du PLU.

Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteur Ua correspond au centre ancien du bourg.

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



A.2 Division du terrain et destination des terrains

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 19 lots à bâtir à usage d'habitation.

Des lots contigus pourront être regroupés pour constituer une parcelle de plus grande taille.

Le nombre maximum de lots sera de 19.

Le lotissement est destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation avec constructions annexes (piscines, clôtures, annexes).

B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

12 FEV. 2016

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES



Le Maire
Bernard BESSON

- Les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles ;
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- La création de camping caravaning.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ou la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, tels que bassins d'orage, réserves incendies, etc.
- Les affouillements et exhaussements liés à la création de piscines.
- L'extension des bâtiments agricoles sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir : les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres ; cette largeur pourra être réduite à 5 mètres pour les voies se terminant en impasse et desservant moins de cinq logements.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Tous les modes d'occupation du sol requérant une alimentation en eau doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et que, dans les secteurs d'assainissement collectif définis, il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public lors de sa réalisation.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain.

Les fossés pluviaux existants seront conservés.

Électricité – téléphone – télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

Plèce annexée à l'arrêté
en date du 12 FEV. 2016



Le Maire
Bernard BESSON

**ARTICLE 5 -
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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.

**ARTICLE 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.

**ARTICLE 7 -
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sauf prescriptions particulières portées au document graphique, 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.

**ARTICLE 8 -
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**ARTICLE 9 -
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

Pièce annexée à l'arrêté
en date du 12 FEV. 2016



Le Maire
Bernard BESSON

**ARTICLE 10 -
HAUTEUR MAXIMALE 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 8 m à l'égout de toiture.

**ARTICLE 11 -
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

ASPECT EXTERIEUR

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.

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.

Les toitures en ardoises existantes des maisons d'habitation doivent être conservées. Les extensions se feront en harmonie.

CLOTURES

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur en pierre de 2 m maximum de hauteur,
- un mur en pierre ou enduit de 1,5 m maximum de hauteur, éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 2 m ou d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

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.

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

12 FEV. 2016



Le Maire
Bernard BESSON

**ARTICLE - 12 -
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf nécessité technique.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places par logement

**ARTICLE -13 -
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'espèces locales est recommandée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est demandé 10% d'espaces communs (espaces verts, espaces de jeux...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les haies à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

**ARTICLE - 14 -
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

12 FEV. 2016



Le Maire
Bernard BESSON