

017-2117-01588-2017-0310-PA16E-0004-AU
Reçu le 13/03/2017

Pièce annexée à l'arrêté
en date du 10 MARS 2017



Le Maire
Bernard BESSON

PA 10

-

REGLEMENT

Le Clos du Forgeron

I. DISPOSITIONS GENERALES

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 D'AUNIS, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zones AU. 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 rappelé dans tous les actes de succession, de vente et 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.

2. Objet du règlement :

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Clos du Forgeron » situé sur la commune de FERRIERES D'AUNIS, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section A n°1293 et A n°1341. La superficie totale de l'assiette foncière est de 21728 m².

3. Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Espaces verts	2174 m ²
* Voirie	4128 m ²
* Terrains privatifs	15426 m ²

	21728 m ²

Pièce annexée à l'arrêté
 en date du 10 MARS 2017



Le Maire
 Bernard BESSON

Le Clos du Forgeron

Tableau de répartition de la surface de plancher par lot

Total des surfaces des lots 15426 m²
 COS (Coefficient d'Occupation des Sols) = 1
 Total de la surface plancher = 15426 x 1 = 15426 m²

017-211701566-20170310-PA16C0004-AU
 Regu le 13/03/2017

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS EN M ²	SURFACE DE PLANCHER EN M ²
1	300	300
2	441	441
3	399	399
4	353	353
5	294	294
6	405	405
7	343	343
8	297	297
9	303	303
10	280	280
11	280	280
12	314	314
13	280	280
14	280	280
15	280	280
16	292	292
17	290	290
18	288	288
19	329	329
20	387	387
21	405	405
22	325	325
23	318	318
24	280	280
25	280	280
26	280	280
27	300	300
28	311	311
29	417	417
30	294	294
31	294	294
32	294	294
33	294	294
34	294	294
35	294	294
36	294	294
37	294	294
38	294	294
39	294	294
40	294	294
41	366	366
42	769	769
43	341	341
44	355	355
45	389	389
46	307	307
47	314	314
47 lots	15426	15426

Le Clos du Forgeron

Les travaux seront réalisés en 2 tranche et 2 phases.

Pièce annexée à l'arrêté
 en date du 10 MARS 2017



Le Maire
 Bernard BESSON

Les espaces verts communs et la voirie seront rétrocédés par le lotisseur à l'association syndicale des colotis créée (Voir PA12).

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

1. OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ci-dessous.

2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...) ainsi que les professions libérales.

ABLOTISSEMENT : Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCÈS et VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.

L'ensemble de la voirie à créer est portée aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents

IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pièce annexée à l'arrêté
en date du 10 MARS 2017



Le Maire
Christian BESSON

Le Clos du Forgeron



FERRIERES D'AUNIS

d'instruction

Pièce annexée à l'arrêté en date du



10 MARS 2017 Le Maire Bernard BESSON

2. EAUX USÉES

La commune de FERRIERES D'AUNIS dispose d'un réseau public d'assainissement. Chaque lot doit être raccordé au réseau principal de collecte. Dans le cas, où une pompe de relèvement est nécessaire, celle-ci est à la charge exclusive du pétitionnaire. Les eaux-usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de tranchées d'épandage ou puisards, de dimensions adaptées à la surface de toiture créée, réalisées à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales" Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. AUTRES RESEAUX

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

V. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 3mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, conformément aux indications portées au plan de composition.

L'implantation des piscines se fera en observant un retrait de minimum 3mètres par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

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 3mètres.

Le Clos du Forgeron

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques.

VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

X. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale 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 6m à l'égout de toiture.

XI. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. 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 renouvelables 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 0.30m au-dessus du niveau de l'axe de la voie. Si le terrain est situé avec une différence supérieure de plus ou moins 0.50m par rapport à la route, le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0.10m et 0.30m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel.

Pièce annexée à l'arrêté



10 MARS 2017

Le Maire
Bernard BESSON

Le Clos du Bergeron

1.2. Toitures

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

1.3. Clôtures

Voir plan des clôtures.

1.4. 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 10 MARS 2017



Le Maire
Bernard BESSON

XII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera prévu 2 places de stationnement non closes si possible de 5m x 6m sur les parcelles privatives par logement ainsi que 49 places supplémentaires sur la partie commune dont une handicapée.

XIII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés.

XIV. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition des Surfaces de plancher.

Le Clos du Forgeron