

Commune de Ferrières
Lotissement "La Maissonnette"

REGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

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

L'assiette foncière est constituée d'une partie des parcelles cadastrées section ZN n°37p, A n°880p, A879p, lieu-dit « La Maissonnette » de la Commune de Ferrières, 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 – 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, 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 AU et Ub du PLU.

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

B – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte 8 lots, parcelles individuelles destinées à l'habitation.

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites :

L'ensemble des occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2 suivant.

Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,...).
- Les stationnements,
- Les clôtures,
- Les équipements d'intérêts collectifs (transformateurs...) à condition que leur intégration paysagère soit soignée dans le site.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot mais le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 : Accès et voirie

Les accès véhicules aux parcelles doivent se faire à l'emplacement des deux places de stationnement mentionnées sur le plan de composition PA 4. Aucun accès véhicules ne se fera sur les espaces verts à réaliser.

Article 4 : Desserte par les réseaux

➤ **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.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées et valorisées sur le terrain d'assiette du projet. Le dispositif d'infiltration sera réalisé par le pétitionnaire en respectant les caractéristiques du sol en place et sa capacité d'infiltration.

➤ **Electricité – téléphone - télédistribution**

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

Article 5 : Caractéristique des terrains

Ils seront conformes au plan PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait par rapport à celui-ci.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Sans objet.

Article 10 : Hauteur 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 toiture.

Article 11 : Aspect extérieur

➤ **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.

➤ **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 clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Le plan des clôtures ci-annexé devra être respecté.

➤ **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.

Article 12 : Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux emplacements ouverts sur la parcelle.

L'emplacement de ces deux places est indiqué sur le PA4 et devra être respecté.

Article 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 2 000 m², réparties ainsi :

Lot	Surface de plancher maximale autorisée (m ²)
1	250 m ²
2	250 m ²
3	250 m ²
4	250 m ²
5	250 m ²
6	250 m ²
7	250 m ²
8	250 m ²