

COMMUNE DE FÉRIN



Maîtrise d'ouvrage

Nexity Foncier Conseil



NEXITY FONCIER CONSEIL
25, Allée Vauban - CS 50068
59562 LA MADELINE Cedex
Tél. : 03 20 30 04 08

RÉSIDENCE L'ORÉE DES CHAMPS
Lotissement de 42 lots libres
rue de Gœulzin, rue des Pivoines

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

PA 10 – PROJET DE RÈGLEMENT

Les articles et règles ci-après s'appliquent en sus des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune.



ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont autorisés que :

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances.
- L'exercice de professions libérales ainsi que les activités de services sans nuisance ni pollution des sols.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS

Les caves sont autorisées avec accès intérieur.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Pour l'ensemble des lots, la cote seuil des corps principaux est comprise entre 0,20 et 0,30m, compté à la bordure de la chaussée mesuré à l'axe de la parcelle.

La hauteur de l'égout de toit comptée à l'axe de la chaussée au droit de la construction doit être inférieure à 6,00m.

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est autorisé qu'un accès par lot. Cet accès se fera au niveau des emplacements prévus à cet effet par l'aménageur du lotissement.

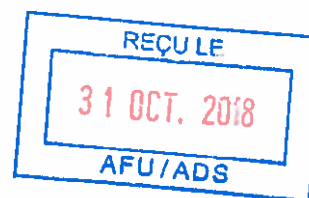
Il est prévu un accès de largeur 5 mètres.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au tabouret d'assainissement situé en limite de propriété devra être réalisé « dans les règles de l'art », conformément au descriptif de l'annexe 1 ci-après.

Toute malfaçon sera reprise à charge de l'acquéreur (caution ou autre).



Eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra assurer la gestion des eaux pluviales privées sur sa parcelle, conformément aux avis des services et administrations intéressés et conformément à la réglementation en vigueur.

L'acquéreur devra les collecter et les traiter de manière individuelle par infiltration totale dans le sous-sol. La solution technique retenue sera précisée dans la demande de permis de construire (tranchée drainante, caisson alvéolaire, puits d'infiltration...).

Une note de calcul est à produire par chaque acquéreur pour justifier du dimensionnement des ouvrages de tamponnement et d'infiltration.

Toute évacuation des eaux pluviales issues des parcelles dans les égouts publics est interdite.

En cas d'accès privatifs imperméables (enrobés, pavés etc.), les eaux ruisselantes devront être collectées par l'intermédiaire d'un caniveau grille situé au point bas de l'accès, dont les eaux seront orientées vers le massif drainant privatif.

Pour limiter le volume à infiltrer, il est conseillé de réaliser les accès privatifs (accès garage etc.) en matériaux drainants (cailloux, gravillons etc.).

L'installation d'un matériel de récupération des eaux pluviales privées est vivement recommandée.

Autres Réseaux :

Les coffrets et points de raccordement sont positionnés sur les plans de vente. Tout déplacement éventuel après leur réalisation devra être demandé aux concessionnaires et financé par l'acquéreur.

Les murets techniques réalisés par l'Aménageur feront l'objet d'un parement en briques assorti à l'habitation, à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé selon PLU.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout ou partie de la façade des constructions doit être implanté avec un retrait de 5,50 à 7m des voies et emprises publiques.

Toutes les constructions (compris garages, vérandas et carports éventuels) devront être implantées à l'intérieur de la zone dédiée aux constructions principales définie au plan de composition (et reprise sur le plan de vente).

Aucune construction ou partie de construction ne peut être implantée dans la bande des 5,50m à partir de l'alignement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

La limite séparative sur laquelle la mitoyenneté est autorisée est définie au plan de composition (et reprise sur le plan de vente).

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante : La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 1/2 de la hauteur du faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

Sur les parcelles 9 à 29 inclus, les abris de jardins seront autorisés sur les limites séparatives et en fond de parcelle, ces conditions étant obligatoirement cumulées.

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Cette distance est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 2.50m tel qu'abris de jardin, chenils ...



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

I. Constructions principales

L'orientation de la ligne de faîtage principale est définie au plan PA9, hypothèse d'implantation.

Les enduits seront majoritairement de teinte claire, dans la gamme des rouges, rouge orangé, jaune orangé, les couleurs pastel, noir, blanc et gris sont interdits.

Les revêtements muraux plastiques ou agglomérés, le carrelage ou autre faïence sont interdits sur l'extérieur.

Les façades seront obligatoirement en briques terre cuite rouge sur au moins 70% de la surface.

La pente de la toiture principale est comprise entre 35) et 45). Les brisis sont autorisés. Les toitures terrasses et toitures jardins sont interdites.

Les toitures seront réalisées en tuiles terre cuite dans la gamme des rouges, rouges-orangés ou jaunes-orangé. Les couleurs pastel, le noir, le blanc et le gris sont interdits.

Dans le cas de fenêtres avec volets roulants, les coffres ne devront pas être apparents sur les façades.

Les chassis de toit sont autorisés toutefois, les lucarnes à capucines sont préconisées du côté de la voirie. Les souches de cheminées sont obligatoirement réalisées en briques ou en matériau aspect briques et sont situées en partie haute de la toiture.

Les récupérateurs d'eau ne doivent pas être visibles depuis la rue. Ils doivent être enterrés ou intégrés aux bâtiments par les matériaux de parement et la végétation.

II. Annexes et extensions à l'habitation principale

1) Annexes accolées et extensions autres que carports et serres

Les extensions ou annexes accolées à l'exception des vérandas vitrées, seront réalisées dans les mêmes matériaux et tons que le bâtiment principal. Les toitures terrasses sont interdites. Il n'est pas imposé d'axe de faîtage.

2) Annexes accolées de type carports et serres

a) Règles communes aux carports et aux serres

L'implantation en façade avant se fera en retrait d'1 mètre par rapport à l'alignement de la façade avant pris au niveau du pignon concerné.

L'implantation en façade arrière se fera au maximum à l'alignement de la façade arrière pris au niveau du pignon concerné.

La hauteur absolue sera inférieure à 3,50m compté à partir du sol fini.

Les eaux pluviales seront reprises au dispositif d'infiltration.

b) Matériaux de construction

Pour les carports :

Ossature ouverte en poteaux et poutres de bois ou métal, de teinte bois ou peinte du ton des menuiseries extérieures du bâtiment principal.

Un acrotère bois ou un bandeau métallique dito ossature, d'une largeur d'environ 30cm sera installé en traverse haute de l'entrée du carport.

La couverture sera en bac métallique dans la teinte de la toiture du bâtiment principal.

En aucun cas, il ne sera possible de fermer « hermétiquement » le carport. Toutefois, un claustra en bois pourra être toléré en façade arrière.

La pente de toiture sera de type monopente vers l'arrière et inférieure à 10°

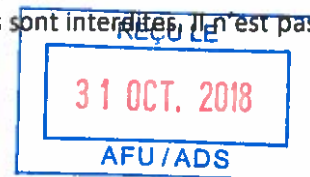
Pour les serres :

Elles seront totalement en vitrage à dominante transparente.

Il n'y a pas de disposition particulière pour la pente de la toiture.

3) Annexes isolées

Les annexes isolées ne devront pas excéder une hauteur de 2,50m et seront réalisées soit dans les mêmes tons et matériaux que la construction principale, soit en bois vernis ou teinté.



La superficie des annexes isolées ne doit pas être supérieure à 15m² par lot (surface comprise dans la surface de plancher attribuée au lot).

4) Garages

Les garages en sous-sol sont interdits. Les autres aménagements en sous-sol, de type cave sont autorisés avec un accès intérieur.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

Les clôtures éventuelles sont à charge de l'acquéreur.

Elles ne sont pas obligatoires.

I. Clôtures à l'alignement des voies publiques :

Le muret technique en béton réalisé par l'Aménageur sera revêtu par l'acquéreur de briques identiques à celles de la construction principale.

La clôture est obligatoirement constituée d'une haie d'espèces d'essence régionale (conifères, laurier cerise interdits) d'une hauteur maximale de 1,50m.

Pour assurer une harmonie paysagère du lotissement, les haies privées seront plantées par l'aménageur (Nexity Foncier Conseil). Ces plantations sur les terrains privés en limite privée/publique des haies d'arbustes (type hêtre/charmille). Ces plantations seront réalisées en période hivernale.

Cette haie est implantée à 50cm de la limite du domaine public.

Cette haie peut être doublée, côté intérieur par un grillage plastifié d'une hauteur maximale de 1,50m. ainsi le grillage sera à terme « fondu » dans la haie.

La construction de 2 pilastres pour la réalisation d'un portail et/ou portillon sera tolérée. Ces pilastres, d'une hauteur maximum de 1,50m et d'une largeur maximum de 1m, seront réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

L'arrosage, l'entretien et au besoin le remplacement de ces haies « privées » resteront à charge de l'acquéreur.

II. Clôtures en limites séparatives avec les lots voisins :

La clôture fera 1,50m de hauteur totale et sera constituée d'un grillage vert avec un soubassement éventuel.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Sur chaque lot libre, en plus des garages et carports éventuels, il est imposé au minimum 2 places de stationnement non couvertes. La réalisation de ces places est à charge de l'acquéreur du lot.

Ces places de stationnement peuvent être réalisées face au garage (dimensions 2,50 x 5m minimum).



ARTICLE 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, devront être aménagés en espace vert (enherbement ou plantations).

Les plantations doivent être composées d’une majorité d’espèces ou variétés locales suivant la liste annexée au présent règlement.

Les espèces telles que *Thuya*, *Cyprès*, *Laurier-cerise* sont interdites

La suppression des plantations réalisées par l’aménageur est interdite, les végétaux morts seront obligatoirement remplacés par l’acquéreur par des sujets de mêmes espèces et variétés ou d’aspect similaire.

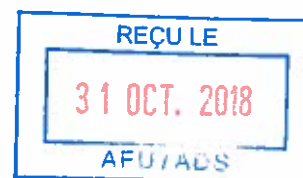
Pour satisfaire aux **Orientations d’Aménagement et de Programmation** figurant dans le PLU, un traitement paysager particulier est à respecter pour certaines parcelles (cf. le PA4, plan de composition d’ensemble du projet) :

Pour les parcelles situées à l’interface des zones résidentielles préexistantes (lotissement de la Sensée), implantation d’un masque végétal consistant à la plantation et à l’entretien par l’acquéreur d’une haie de charmes ou hêtres à 50cm mini de la limite séparative, à maintenir à une hauteur de 2m.

Pour les parcelles situées à l’interface avec les espaces agricoles, tournés vers la vallée de la Sensée au sud et en entrée de ville à l’est, accompagnement paysager préservant des percées visuelles consistant à la plantation et à l’entretien d’un arbre par parcelle situé dans le jardin arrière (*aubépine, érable champêtre, bouleau, merisier ou arbre fruitier*).

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

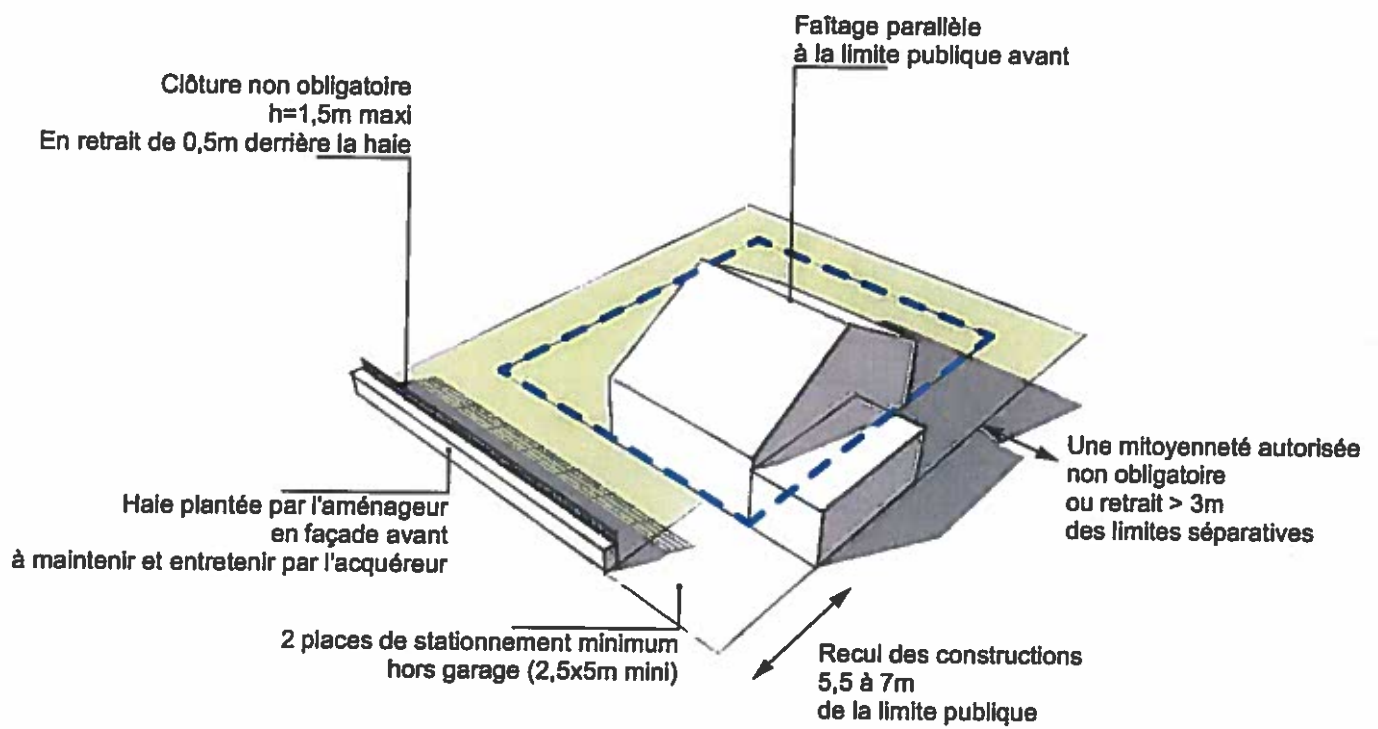


ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans complément au PLU.

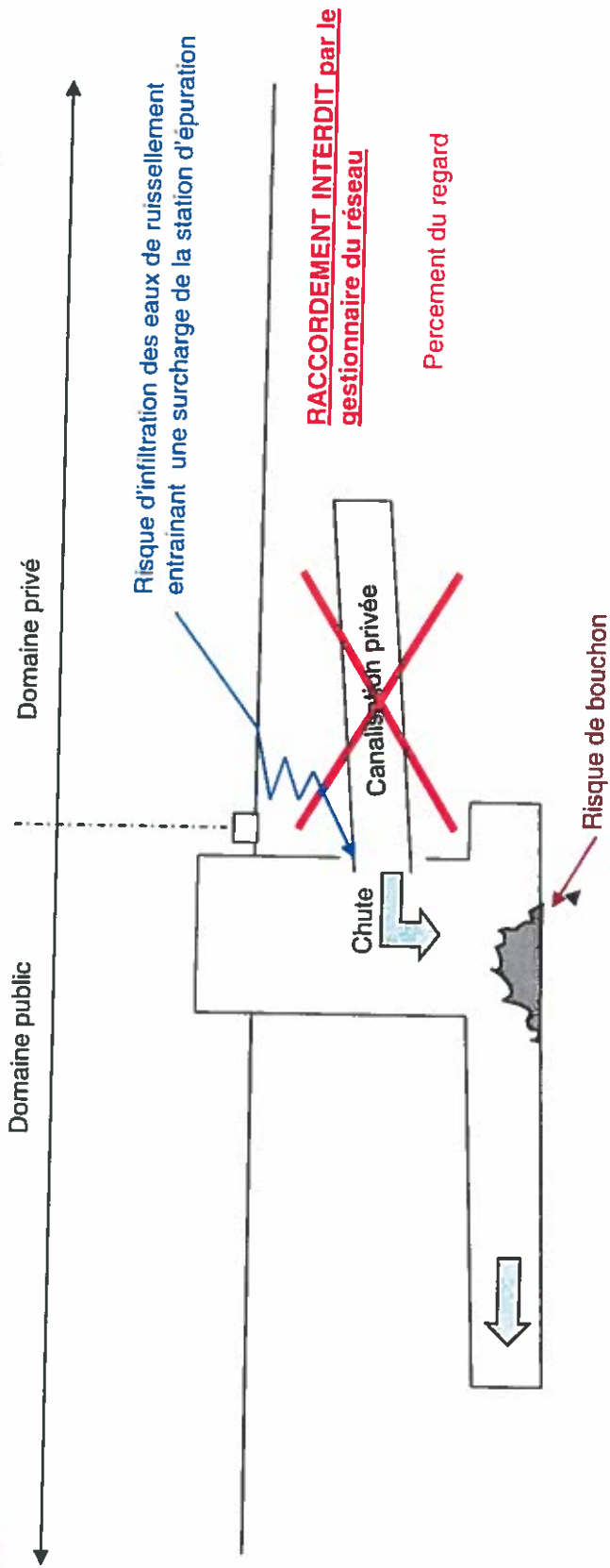
ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans complément au PLU.



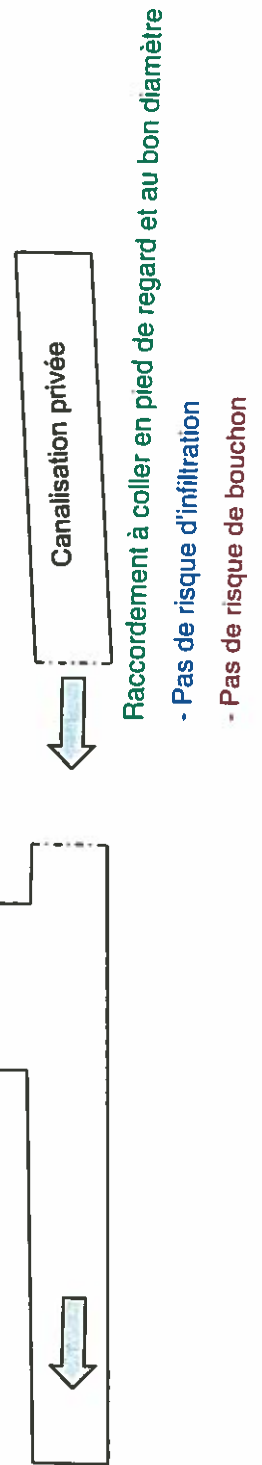
Raccordement des EAUX USEES l'assainissement au réseau public

ANNEXE



Toute reprise de raccordement non-conforme sera imputée sur la caution de l'acqureur

RACCORDEMENT PRÉCONISÉ par le gestionnaire du réseau



ANNEXE – LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES

Les espèces d'arbres recommandées pour être utilisées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels sont les suivantes :

- *Alisier blanc*
- *Alisier torminal*
- *Aulne glutineux*
- *Bouleau commun*
- *Châtaignier*
- *Charme (marcescent)*
- *Chêne pubescent ou blanc*
- *Chêne pédonculé*
- *Chêne sessile*
- *Erable champêtre*
- *Erable sycomore*
- *Erable plane*
- *Hêtre (marcescent)*
- *Merisier*
- *Noyer commun*
- *Orme*
- *Tilleul à petites feuilles*
- *Poirier commun*
- *Pommier commun*
- *Saule blanc*
- *Sorbier des oiseleurs*

Les haies arbustives de type naturel peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

- *Aubépine épineuse*
- *Aubépine monogyne*
- *Cornouiller mâle*
- *Cornouiller sanguin*
- *Eglantier*
- *Erable champêtre*
- *Fusain d'Europe*
- *Noisetier commun*
- *Pommier commun*
- *Poirier commun*
- *Prunier épineux*
- *Troène commun*
- *Houx commun*
- *Lierre (Hedera helix)*
- *Viorne lantane*

- *Viorne obier*

Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs peuvent être composées des espèces suivantes en mélange :

- *Abelia*
- *Boule de Neige*
- *Buddleia*
- *Forsythia*
- *Hibiscus*
- *Groseillier fleurs*
- *Lilas*
- *Rosa*
- *Seringat*
- *Spirée*
- *Berberis verts, Juliana, stenophylla*
- *Cotoneaster franchetti, lacteus*
- *Ceanothe thirsyflorus*
- *Choysia*
- *Escallonia*
- *Lierre panaché (Hedera)*
- *Laurier du Portugal*
- *Laurier du Caucase*
- *Laurier tin*
- *Osmanthus heterophylle*
- *Troène de Chine*

Les plantes grimpantes conseillées sont les suivantes :

- *Actinidia*
- *Aristolochie*
- *Bignone*
- *Clématite*
- *Glycine*
- *Hortensia*
- *Rosier*
- *Tecomas*
- *Vigne à vin*
- *Vigne vierge*
- *Chèvrefeuille*
- *Jasmin*
- *Lierre panaché ou vert (Hedera)*