

COMMUNE DE FERRALS LES CORBIERES

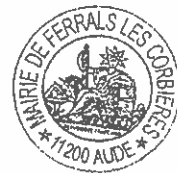
PA10

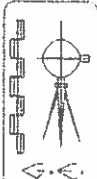
Lieudit : Le Village

Section A Parcelles 289,292,293,294,296,297,1825,2584 et 2746

LOTISSEMENT LE CLOS DES CORBIERES

REGLEMENT



DOSSIER N° 4211	Date	Nature des modifications
 <p>J.M. CHESSARI - A. MARTINEZ Géomètres Experts D.P.L.G. La Bouissonne 11200 LEZIGNAN CORBIERES Tél. : 04 68 27 16 15</p>	27/01/2012	CREATION DOSSIER DEMANDE PERMIS D'AMENAGER
	05/04/2012	MODIFICATION DES PIECES PA4 ET PA10

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Constructions autorisées

Les lots 1 à 45 sont exclusivement réservés à l'habitation.

Type d'occupation du sol interdit

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation, il est formellement interdits d'y édifier des locaux à usage industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Accès et voiries

Chaque propriétaire de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de composition et de morcellement du lotissement.

Desserte par les réseaux

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur conformément au plans joints.

REGLES DE CONSTRUCTION

Dans un souci d'équilibre et d'intégration, les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinant du site et des paysages.

Il ne sera pas accepté de terrassement, remblai ou enrochement à l'intérieur d'un lot, qui seraient susceptible de modifier dans des proportions importantes la topographie d'origine du dit lot.

Implantation des futures constructions

Se conformer au plan de composition du lotissement.

Prescriptions Architecturales

- Les directives du plan de composition du lotissement.
- Volumétrie de formes simples.
- Une bonne adaptation au sol, la prévention de l'environnement notamment celle de l'harmonie des lieux et paysages avoisinants.
- L'harmonisation de style, de forme, de volume et de couleur, les pastiches d'architectures étrangères à la région seront proscrites.
- Les formes simples seront à privilégier.

STATIONNEMENT

Une place de stationnement non clos par lot sera aménagée sur la propriété.

Chapitre II - Zone AUpe

Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à une urbanisation future à court terme dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation, constructible dès le plan d'ensemble ou la ZAC approuvée.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUpe 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :

- les bâtiments agricoles ;
- les établissements et les activités nuisantes (bruit, odeurs, vibrations, circulation...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les murs de clôture ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

Article AUpe 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserves des dispositions du plan d'aménagement et de développement durable particulières au secteur :

- les constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et occupations compatibles avec cet usage, réalisées exclusivement dans le cadre d'un plan d'ensemble ou d'une ZAC approuvée ;

- les constructions à usage :
 - hôtelier,
 - d'équipement public,
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau,
 - de services (clinique, maison de retraite, etc...),

réalisées exclusivement dans le cadre d'un plan d'ensemble ou d'une ZAC approuvée ;

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés des autres activités existantes ;
- les installations et travaux divers compatibles avec la vie urbaine ;
- les clôtures.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUpe 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article AUpe 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Article AUpe 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUpe 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture pleine (haie vive continue) dans l'alignement est obligatoire.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

Article AUpe 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Si les constructions ne sont pas accolées aux limites séparatives, la distance entre les limites séparatives et les constructions doit permettre le passage des véhicules de secours.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre.

Article AUpe 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments annexes doivent être contigus à l'un des bâtiments principaux.

Article AUpe 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUpe 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.
La hauteur maximale des annexes est fixée à trois mètres cinquante.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Article AUpe 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts

faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée. Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sauf en toiture.

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 33 %.

Article AUpe 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt cinq mètres carrés de surface de plancher hors œuvre ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F3 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F3.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de deux cents mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AUpe 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et plantations.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ne doivent pas dépasser un mètre cinquante. Les clôtures sont obligatoirement ajourées et doublées d'une haie végétale.

Dans tous les cas, les soubassements sont interdits et le niveau du sol modelé devra être en continuité avec le sol modelé des espaces publics.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

La haie végétale est également obligatoire en limite séparative.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUpe 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Les équipements publics ne sont pas soumis à la présente règle de densité de la construction.