

Création d'un lotissement de 29 lots Marlais

PRESQU'ILE INVESTISSEMENT
IFI AMENAGEMENT

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du :

05 JUIN 2023

Le Maire,
AVIS FAVORABLE

PA 10
Règlement



Pour la Maire

L'adjoint délégué à l'urbanisme,
aux travaux et
à l'aménagement du territoire

Alain FOURNIER



Le 26 janvier 2023

1) Introduction

En sus du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune d'Herbignac, le présent règlement fixe les règles particulières applicables dans le lotissement en ce qui concerne l'édification des constructions et la tenue des parcelles.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement ; il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives.

Se reporter au plan PA-9 qui indiquent pour ce lotissement des exemples d'implantation des volumes principaux des constructions futures.

Le maître d'ouvrage projette d'aménager l'ensemble des parcelles en un lotissement composé de 29 lots constructibles dont un lot destiné à la réalisation d'un minimum de 12 logements sociaux.

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du :

05 JUIN 2023

Le Maire,
AVIS FAVORABLE



Pour la Maire

L'adjoint délégué à l'urbanisme,
aux travaux et
à l'aménagement du territoire

Alain FOURNIER

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du :

05 JUN 2023

2) REGLEMENT

ART 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer à l'article en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

Le Maire
AVIS FAVORABLE

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer à l'article en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

Pour la Maire
L'adjoint délégué à l'urbanisme,
aux travaux et
à l'aménagement du territoire

ART 3 -ACCES ET VOIRIE

Pour ce lotissement l' accès du programme, comme ceux des lots sont définis sur le plan de composition PA4. Il est indiqué sur le plan PA4 des accès imposés et d'autres préconisés.



ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

ART 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, et conformément au PLU secteur UA, la future construction du lot 24 sera implanté à 5m de l'alignement de la voie créée.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

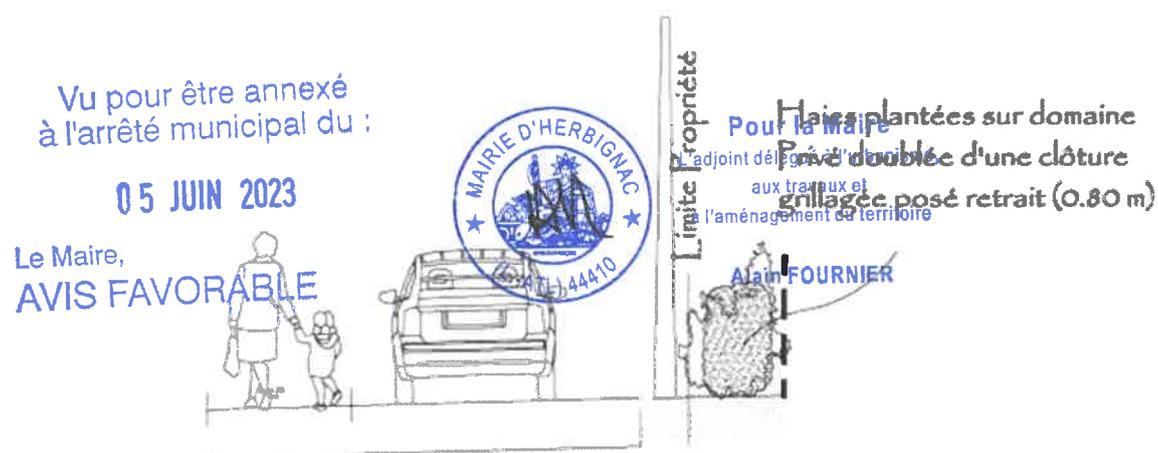
ART 11- ASPECT EXTERIEUR

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

Les clôtures:

Sur voie : Elles constituent la première image, le premier plan offert à la vue après pénétration sur le programme notamment les clôtures sur voie ; ces clôtures placées en léger retrait permettront un accompagnement végétalisé de la voie qualifiant ainsi la perception d'ensemble du lotissement.

Elles seront réalisées par les acquéreurs, préférablement par un grillage gris d'1 m20 de hauteur maximum doublé ou non côté jardin d'une haie vive libre ou taillée, panachée, composée d'essences locales ne comportant qu'une moitié d'arbustes persistants ; cette clôture sera impérativement placée en retrait de 80 cm laissant place à la plantation d'essences basses (1m20 maxi) côté voirie.



Exemple d'aménagement sur rue

En limites séparatives : haie vive d'essences locales de préférence libre ou taillée de hauteur maxi 1.80 m, accompagnée éventuellement (non obligatoire) d'un grillage gris, implanté en limites.

En limites de zone humides : haie vive d'essences locales, à savoir **Aubépine - Bourdaine – Cornouiller – Houx – Prunellier – sureau noir ou Viorne obier. Aucune autre essence n'est autorisée.**

La pose de grillage sera possible en bordure de zone humide mais la clôture devra respecter un écart de 30cm de vide entre le terrain naturel et le bas de la clôture pour laisser la possibilité à la faune locale de pouvoir se déplacer librement.

ART 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

ART 13- PLANTATIONS:

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Herbignac - Zones 1AU et UA selon emplacement du terrain sur le lotissement (voir PA4)

Les essences locales seront préférées à savoir celle référencées dans le document en annexe extrait du document « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière ». En limite de zone humide il est imposé les essences suivantes : **Aubépine - Bourdaine – Cornouiller – Houx – Prunellier – sureau noir ou Viorne obier.**