



SARL LES TREILLES  
69 rue de Chagnolet  
17180 PERIGNY

Tel : 05.46.44.48.28

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

# Commune de FERRIERES D'AUNIS

RUE DES HAILLANS

## Lotissement LE DOMAINE DES MARRONNIERS

Pièce annexée à l'arrêté  
en date du

29 DEC. 2016



Le Maire  
**Bernard BESSON**

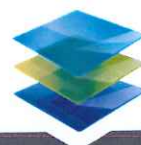
**PA10 – REGLEMENT**



[www.geouest.fr](http://www.geouest.fr)

22 rue Eugène Thomas  
17000 LA ROCHELLE  
Tél. 05.46.27.14.97 • [lrochelle@geouest.fr](mailto:lrochelle@geouest.fr)

DOSSIER	RL15022/150385
DATE	SEPTEMBRE 2016 SUBST 03.10.2016



La surface de plancher des lots 1 à 15 sera de 3 977 m<sup>2</sup> et répartie comme suit :

N° de lot	Surface plancher maximum en m <sup>2</sup>
1	265
2	255
3	270
4	284
5	266
6	228
7	267
8	294
9	239
10	252
11	252
12	252
13	302
14	281
15	270
<b>TOTAL</b>	<b>3 977</b>

#### 1.4. EXTENSION DU LOTISSEMENT

⇒ Les acquéreurs ne pourront en aucun cas faire opposition à une quelconque extension du lotissement objet des présentes, sur les terrains restant la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui substituée, et les terrains adjacents pourront devenir la propriété du lotisseur ou de toute personne physique ou morale à lui également substituée.

⇒ En conséquence, le lotisseur ou toute personne physique ou morale s'y substituant ne sera pas tenu de requérir l'accord des précédents acquéreurs pour entreprendre la réalisation d'une quelconque extension du lotissement, ni même d'informer les précédents acquéreurs du projet d'extension.

⇒ L'acceptation de ladite extension par les acquéreurs se trouve d'ores et déjà recueillie contractuellement entre les parties en raison de leur adhésion totale et sans réserve aux dispositions du cahier des charges résultant du fait même de leur acquisition de lots.

⇒ Par conséquent, le lotisseur est explicitement dispensé d'avoir à recueillir ultérieurement une quelconque autre acceptation des acquéreurs, étant dès à présent parfaitement habilité à entreprendre toute extension de lotissement.

Pièce annexée à l'arrêté  
en date du 29 DEC. 2016



Le Maire  
**Bernard BESSON**

## 2 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Il est créé des lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...). Toutefois, l'exercice des professions libérales sera autorisé à condition que les locaux destinés à cette activité ne représentent pas plus de la moitié de la surface de plancher

Dans le cas où plusieurs lots constituent une seule unité foncière, les règles applicables à celles-ci seront les mêmes que celles applicable à un lot, le nombre de logement pourra correspondre au nombre de lot d'origine.

Le lotisseur s'engage à réserver un lot destiné au logement social qui répondra à un prêt de type PAS conformément au 5 % de logements sociaux aidés demandé par la mairie de Ferrières d'Aunis.

## 3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A3 - ACCES ET VOIRIE

⇒ La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan de composition (PA4).

⇒ L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents (PA4).

### Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol requérant une alimentation en eau doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### a) Eaux usées

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 fossés et réseau d'eaux pluviales est interdite.

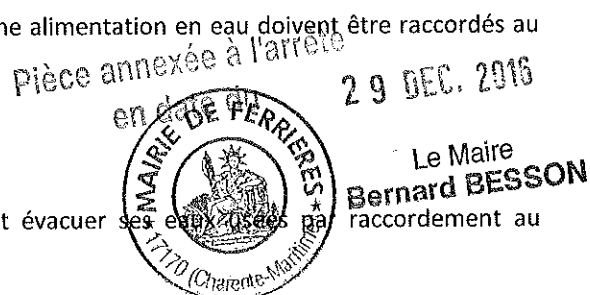
##### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront obligatoirement conservées sur la parcelle et infiltrées.

Les fossés bordant les terrains ne pourront être comblés ou busés sans l'accord de la collectivité après étude du système hydraulique de secteur.

#### 3 – Electricité, téléphone, télédistribution

Tous les raccordements aux bâtiments et constructions devront être réalisés par câbles enterrés.



## Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Définies au plan de composition (PA4).

## Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan de composition

Afin d'uniformiser le projet, l'ensemble des lots 1 à 14 sera autorisé à implanter leurs constructions en retrait comme prévu au secteur Ub et conformément au PA4.

## Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Pièce annexée à l'arrêté  
en date du 29 DEC. 2016

## Article 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet



Le Maire  
Bernard BESSON

## Article 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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.

- Pour les lots 1 à 4, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout de toiture
- Pour les lots 5 à 15, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture

Toutefois un dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines dans la limite de la hauteur maximale existante.

En cas d'aménagement ou d'extension d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faitage).

## Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1 - Constructions

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 des dispositifs d'énergies renouvelable solaires ne sera admise que s'ils s'intègrent de façon harmonieuse.

Le niveau de 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.

## 2 - 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 d'aspect identique.

## 3 – Clôtures

### Clôtures de façade des lots sur la voie interne et en retour jusqu'à la construction (lot 1 à 13)

- Elles seront constituées d'un mur pierre ou enduit de 1 m 20 de hauteur maximum

### Clôtures sur voie interne et rue des Haillans (lot 1, 9, 10, 13 à 15)

- Elles seront constituées :
  - o D'un mur en pierre ou enduit de 1 m 50 maximum de hauteur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 2m
  - o D'une haie éventuellement doublée d'un grillage

### Clôture en limites arrières des lots 1 à 4 le long du fossé

- Elles seront constituées d'un grillage doublé éventuellement d'une haie

### Clôtures en limites séparatives

- Elles seront constituées :
  - o D'un mur enduit de 2 m 00 de hauteur maximum
  - o D'une haie éventuellement doublée d'un grillage

## 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

29 DEC. 2016



Le Maire  
Bernard BESSON

**Article 12 - STATIONNEMENT**

Une aire de stationnement pour deux véhicules devra être réservée à l'intérieur de chaque lot par l'intermédiaire de parking privatif ouvert. La position des parkings privatifs ouverts sera conforme au plan de composition.

Chaque lot disposera d'un seul accès sur la voie publique, sauf nécessité technique.

Dans le cadre du lotissement, une place de stationnement banalisée par logement sera aménagée sur les espaces communs.

**Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation d'espèces locales est recommandée.

10 % d'espaces verts seront aménagés sur les espaces communs du projet.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher est de 3 977 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'opération.

Pièce annexée à l'arrêté  
en date du 29 DEC. 2016



Le Maire  
**Bernard BESSON**