

AR PREFECTURE

017-211701586-20210201-PA2000004-AR
Reçu le 01/02/2021

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

SARL LES TREILLES
17180 PERIGNY

SARL LES TREILLES
69 rue de Chagnolet
17180 PERIGNY
Tel : 05.46.44.48.28

COMMUNE DE FERRIERES

Impasse de la Forêt

Lotissement « La Vigne »

Fanny DUTRION

Architecte



141 rue Emile NORMANDIN
17 000 LA ROCHELLE
Tél: 05.46.45.22.68.
contact@k217-architecture.fr



DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

22 rue Eugène Thomas
17000 LA ROCHELLE
Tel. : 05.46.27.14.97
larochele@geouest.fr

PA10 - REGLEMENT

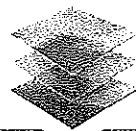
Pièce annexée à l'arrêté
en date du
- 1 FEV. 2021



Le Maire
Bernard BESSON

DOSSIER	RL20002/GP200158
DATE	Novembre 2020

RL20002/GP200158



Pièce annexée à l'arrêté
 en date du



1 FEV. 2021
 Le Maire
Bernard BESSON

Sommaire

1. CHAMP D'APPLICATION	3
2. OBJET DU REGLEMENT	3
3. Division du terrain	3
3.1. Extension du lotissement	4
4. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	5
1. Occupations et utilisations du sol admises	5
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions	5
3. Accès et voirie	5
4. Desserte par les réseaux	6
5. Caractéristiques des terrains	6
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
9. Emprise au sol	6
10. Hauteur maximale des constructions	7
11. Aspect extérieur et aménagement des abords	7
12. Stationnement des véhicules	8
13. Espaces libres, plantations, espaces boisés classés	8
14. Coefficient d'occupation du sol	8

[Règlement]



1. 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 FERRIERES, à savoir le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zones AU et Ub. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Le terrain est grevé d'obligations portés au plan d'orientation d'aménagement du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

2. OBJET DU REGLEMENT

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «La Vigne» situé sur la commune de FERRIERES, 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 de lotir.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section ZE n° 60 - 136 - 138 et 139 en partie. La superficie totale de l'assiette foncière du lotissement est de 7093 m².

3. DIVISION DU TERRAIN

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

1 FEV. 2021

Le Maire
Bernard BESSON

- Voirie/parkings	1129 m ²
- Espaces verts	765 m ²
- Terrains privatifs	5198 m ²
TOTAL	7092 m²

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 16 parcelles individuelles numérotées de 1 à 16.

La surface de plancher maximale des lots sera de 2964 m² et sera répartie suivant le tableau ci-joint (article 14).

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.



N° de lot	Surface de Plancher maximum en m ²
1	174
2	172
3	169
4	165
5	161
6	148
7	148
8	189
9	186
10	283
11	215
12	181
13	189
14	191
15	189
16	204
TOTAL	2964 m²



Pièce annexée à l'arrêté
en date du

1 FEV. 2021

Le Maire
Bernard BESSON

3.1. 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.

[Règlement]



1. Occupations et utilisations du sol admises

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir individuellement des constructions à l'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.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 1 ci-dessus.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ou la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, tels que bassins d'orage, réserves incendies, etc.
- Les affouillements et exhaussements liés à la création de piscines, les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

3. Accès et voirie

1- Accès

La desserte des constructions et installations devront être réalisées conformément au plan de composition PA4.

2-Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir : les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres ; cette largeur pourra être réduite à 5 mètres pour les voies se terminant en impasse et desservant moins de cinq logements.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services tels que pompiers, ramassage des ordures ménagères.

Pièce annexée à l'arrêté

en date du - 1 FEV. 2021



Le Maire
Bernard BESSON

[Règlement]



1 - Eau

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

2 - Assainissement eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

3 - Eaux pluviales

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange décolorées des piscines.

- Les eaux pluviales des lots et ilots sont en règle générale conservés sur chaque parcelle privative. Les dispositifs d'infiltration (puisards, tranchée drainante...) doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

- Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales"

4 - Autres réseaux

Tous les raccordements aux bâtiments et constructions devront être réalisés en souterrain.

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

- 1 FEV. 2021

5 - Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (PA4).

**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 PA4.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle générale s'applique sauf prescriptions particulières inscrites sur les plans de zonage.

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 3m.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

9. Emprise au sol

Sans objet.

[Règlement]



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais jusqu'à l'égout du toit du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.

11. Aspect extérieur et aménagement des abords

• 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 murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons.

Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur en pierre ou enduit de 1,5 m maximum de hauteur, éventuellement surmonté de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,60 m,

- une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 2m ou d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

Pièce annexée à l'arrêté



- 1 FEV, 2021

Le Maire
Bernard BESSON

[Règlement]



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est demandé deux places de stationnement par logement sur la parcelle, plus une place par logement en parking collectif.

Les dimensions de l'emplacement privatif non clos seront de 5.00m x 5.00m minimum.

13. Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le projet devra tenir compte des plantations existantes et les intégrer dans les espaces communs ou les protéger si elles sont dans les espaces privés.

Dans les lotissements ou groupe d'habitations, il sera prévu au minimum 10 % d'espaces communs constitués d'espaces verts, de chemins piétons, de places piétonnes...

En bordure de zone agricole, il sera prévu des plantations le long des limites. Ces plantations seront des haies bocagères d'essences locales.

14. Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

- 1 FEV. 2021



Le Maire
Bernard BESSON





SARL LES TREILLES
69, rue de Chagnolot
17180 PERIGNY
Tél. 05 45 44 28 28 - Fax 05 45 44 42 28
Email : abraham.philo17@orange.fr

MAITRISE D'OUVRAGE

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
Commune de FERRIERES

Sise : Impasse de la Forêt

Lotissement
"La Vigne"

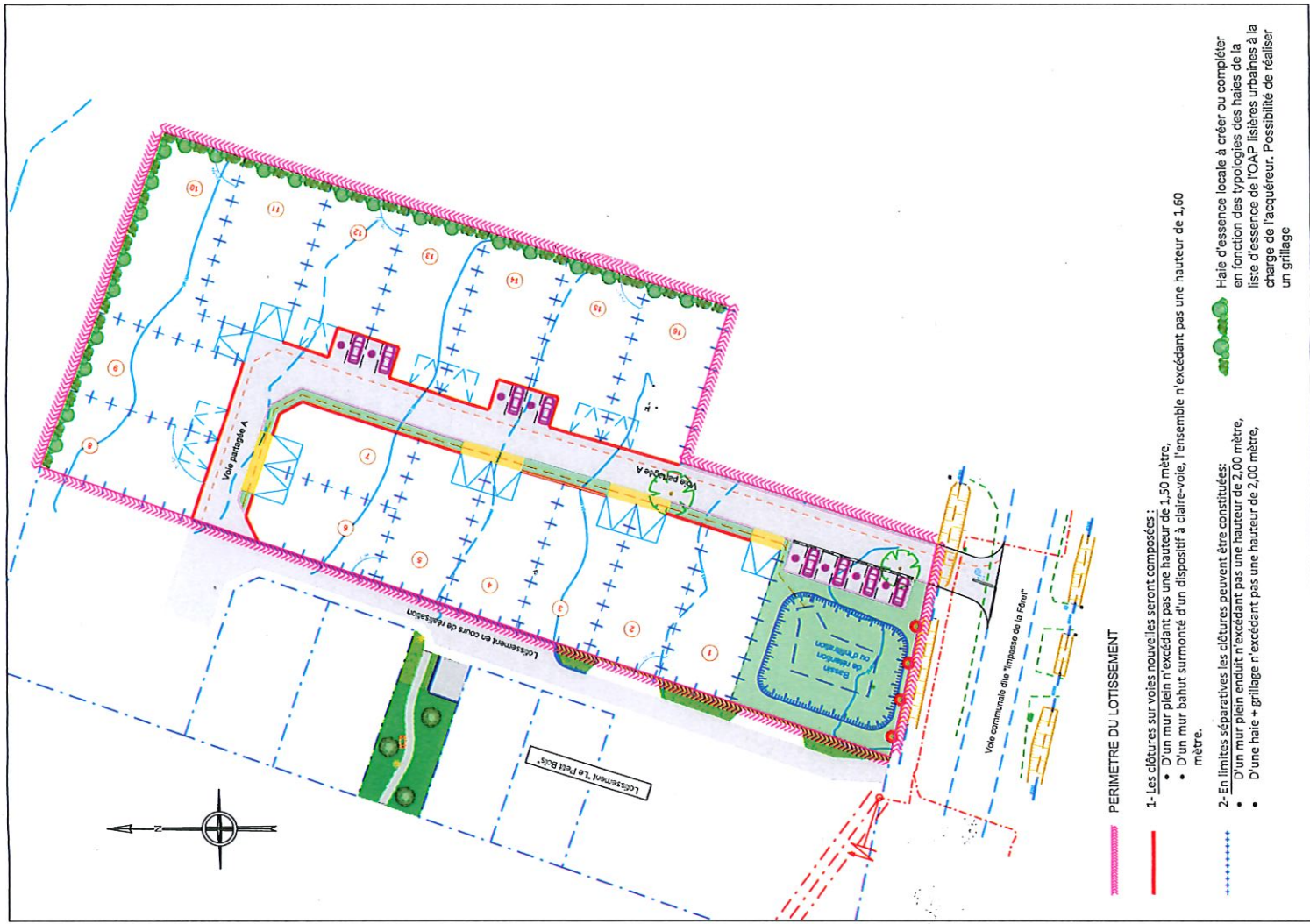
Pièce annexée à l'arrêté
en date du

- 1 FEV. 2021

Le Maire
Bernard BESSON



PLAN DES CLOTURES
PA 10



DOSSIER	RL20002/GP200158			Sans échelles	
Référence AUTOCAD	RL20002_PA.dwg			Modifications	
Cadaastre	ZE n° 60 - 136 - 138 - 139p			Etablissement du plan des clôtures	
Planimétrie	RGF93-CC46				
Nivellement	NGF-IGN69				
Indice	Date	Intervenants	Vérificateur		
1	26/10/2020	VB	GR		



217
ARCHITECTURE
SARL K 217 Architecture
141 rue Emilio NORMANDIN
17000 LA ROCHELLE
E-mail : contact@k217-architecture.fr

ARCHITECTE



GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

GOMETRE EXPERT

22 rue Eugène Thomas
17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 27 14 97 - larochelle@geouest.fr



www.geouest.fr



SARL LES TREILLES
69, rue de Choignolot
17180 PERIGNY
Tél: 05 44 47 21 - Fax: 05 44 44 41 23
Email: ttreilles@orange.fr

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

- 1 FEV. 2021

Le Maire
Bernard BESSON

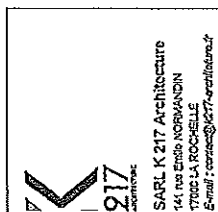


DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
Commune de FERRIERES

Sise : Impasse de la Forêt

Lotissement
"La Vigne"

PLAN DES CLOTURES
PA 10



SARL K 217 Architecture
141, rue Emile NORMANDIN
17000 LA ROCHELLE
E-mail: k217@orange.fr

ARCHITECTE



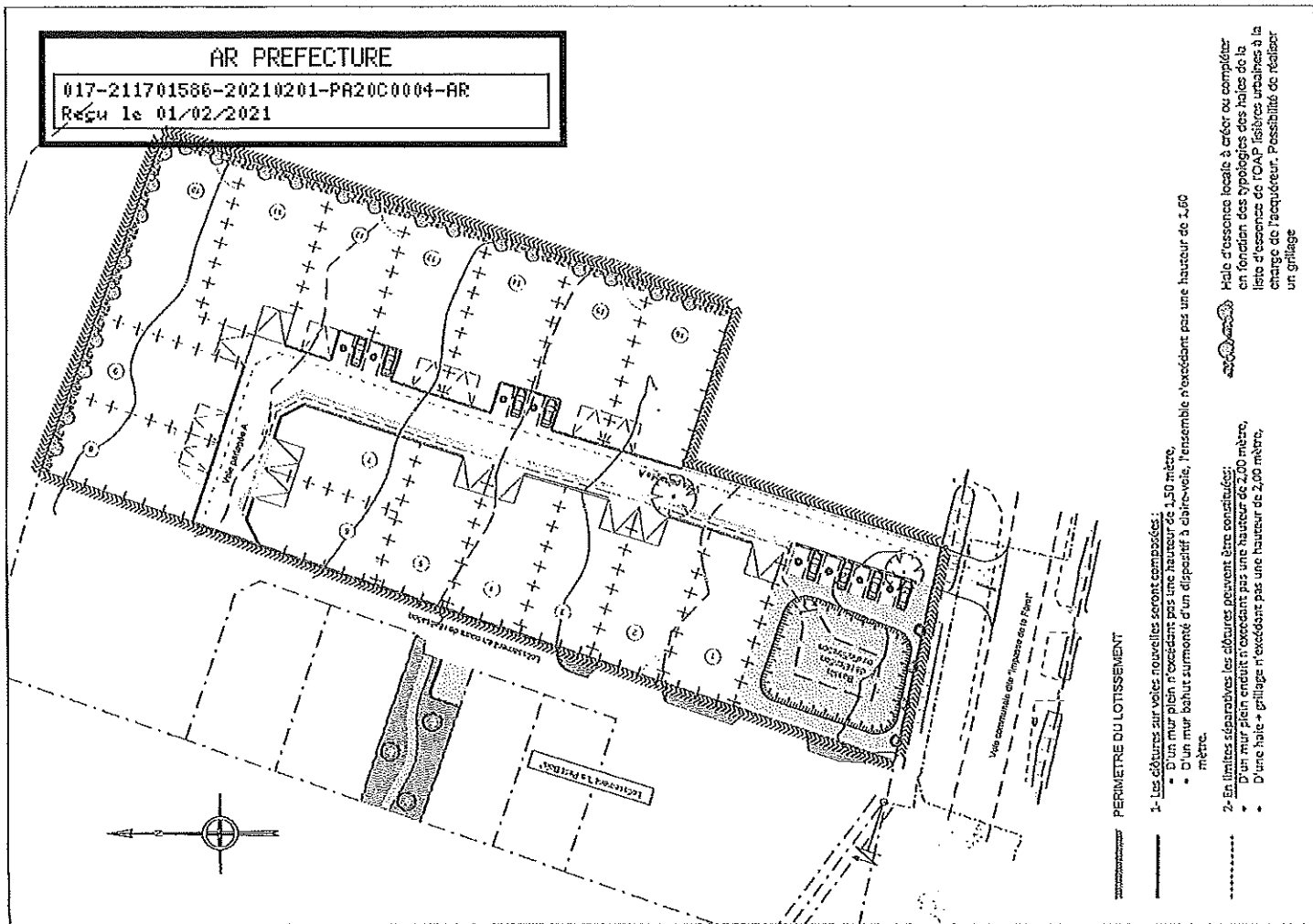
GÉOUEST

855 AVENUE JEAN DE GOUSSIER 2114, ACQUÉ
22 rue Eugène Thomas
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05 46 27 14 97 - gaocheille@orange.fr

GEOMETRE EXPERT



www.gaocheille.fr



DOSSIER	RL20002/GP200158			
Référence AUTOCAD	RL20002_PA.dwg			
Cadastre	ZE n° 60 - 136 - 138 - 139p			
Planimétrie	RGF93-CC46			
Nivellement	NGF-IGN69			
Sans échelles		Modifications		
Indice	Interventions	Vérificateur	Etablissement du plan des clôtures	
1	V3	GR		