

Département de la Charente-Maritime

Commune de
Ferrières-d'Aunis

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°2

PIECE N°3 : REGLEMENT
A) REGLES

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 25.04.07
Le Maire,

U 395 – MARS 2007

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 24.04.84	Le 25.06.88	Le 28.02.90
Révision n°1	Le 16.01.95	Le 17.06.98	Le 29.03.99
Révision n°2 / Elaboration du PLU	Le 04.02.04	Le 10.07.06	Le 25.04.07

PAYSAGES DE L'OUEST
2 rue du Château de l'Audoubert
BP 30661
44300 NANTES cedex 3
tél. : 02 40 76 56 56
fax : 02 40 76 01 23
e. paysages.de.louest@wanadoo.fr

AR PREFECTURE

017-211701586-20200925-PA20C001-AR
Regu le 25/09/2020

Pièce annexée à l'arrêté
en date du

25 SEP. 2020



Le Maire
Bernard BESSON

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteur Ua correspond au centre ancien du bourg.
- Le secteur Ub est un secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur Ue est un secteur urbain destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Le secteur Ux est destiné à recevoir des activités artisanales, industrielles et tertiaires dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles des secteurs Ua et Ub sont écrites en chapitre 1.

Les règles du secteur Ue sont écrites en chapitre 2.

Les règles du secteur Ux sont écrites en chapitre 3.

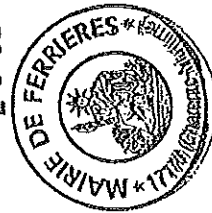
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

AR PREFECTURE

Règlement
U
017-211701586-20200925-PA20C001-AR
25/09/2020

**Pièce annexée à l'arrêté
en date du**

25 SEP. 2020



Le Maire
Bernard BESSON

Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs

Ua et Ub

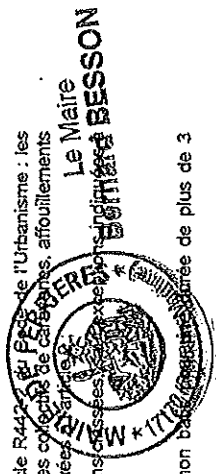
Les secteurs Ua et Ub sont des secteurs urbains destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat :

- Le secteur Ua, de caractère dense, correspond au **centre-ville du bourg**.
- Le secteur Ub, de caractère moins dense, correspond aux **annexes du bourg**.

en date du 25 SEP. 2020

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles ;
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442 de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de catégories, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées de l'article 2 ;
- La création de camping caravaning.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pendant une durée de plus de 3 mois.



Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 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.
- L'extension des bâtiments agricoles sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

De plus, en secteur Ua :

- Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

Article U 3 - Voiries et accès

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voirie

- Les voies 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 doivent 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, notamment les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées domestiques

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et que, dans les secteurs d'assainissement collectif définis, il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public lors de sa réalisation.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être collectées sur le terrain.
Les fossés pluviaux existants seront conservés.

Électricité – téléphone – télédistribution

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, sauf impossibilité technique reconnue.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles définies ci-après s'appliquent sauf prescriptions particulières portées graphiquement.

En secteur Ua :

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Lorsqu'elle se situe entre deux constructions implantées en retrait par rapport à la voie, une construction nouvelle devra s'implanter à l'alignement dominant.
- Une implantation en retrait est possible lorsqu'un terrain à bâtir est situé à l'alignement de la voie, inférieure à 8 m. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder 3 m dans la partie large du terrain.
- Les constructions en second rang sont autorisées à condition qu'une construction soit déjà implantée à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder 3 m.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise ou imposée pour des raisons d'ordre architectural, urbain ou de sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes réalisées conjointement ou postérieurement à la construction principale.

En secteur Ub :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait par rapport à celui-ci.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf prescriptions particulières portées au document graphique, 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 U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- En secteur Ua, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 m à l'égot de toiture.
- En secteur Ub, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égot 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 reconstruits à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égot des toitures et au faitage).

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs 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 renouvelables 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.

Rénovations et aménagements des constructions anciennes

Pour la restauration ou le changement de destination des constructions anciennes, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Les façades des bâtiments destinés à être enduits, notamment de toutes les habitations, seront couvertes avec un enduit composé de chaux et de sable ; le ciment sur les pierres et



Pièce annexée à l'arrêté en date du 25 SEP. 2020

moellons est interdit car il dégrade la pierre et empêche le mur de respirer. Les chaînages des angles et des baies en pierre ou en brique resteront apparents. La surépaisseur de l'enduit à l'approche des chaînages et angles est à éviter. Pour les murs construits en moellons résistants, aucun enduit n'est nécessaire.

- En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place
- Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes seront conservées ou restaurées. Les menuiseries neuves pourront être en bois ou en PVC et comprendront toutes les gammes de vert, de gris et de blanc cassé. Une partition horizontale et verticale des fenêtres et baies vitrées est à rechercher.
- Les toitures seront revêtues de tuiles en "tiges de bottes" ou matériaux d'aspect identique. Les toitures seront panachées afin d'éviter les aplats monochromes.
- Les toitures en ardoises existantes des maisons d'habitation doivent être conservées. Les extensions se feront en harmonie.

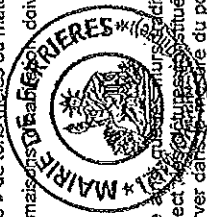
Pièce annexée à l'acte de vente en date du

7 5 SEP. 2020

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.

Les toitures en ardoises existantes des maisons d'habitation doivent être conservées. Les extensions se feront en harmonie.



Clôtures.

Les murs existants en maçonnerie enduite à 20 cm de hauteur conditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect. Les clôtures existantes de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans l'état le plus possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons.

En secteur Ua, les clôtures à l'alignement doivent être constituées par :

- un mur en pierre de 2 m maximum de hauteur,
- 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 2 m.

En secteur Ub, 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 2 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 2 m ou d'une haie éventuellement doublée d'un grillage.

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.

Article U 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf nécessité technique.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

- En cas de création de logement par changement de destination ou division de logement : places de stationnement par logement créé.
- En cas de construction neuve : 2 places par logement
- Pour les lotissements et groupes d'habitation, il sera de plus exigé par logement banalisé par logement à réaliser dans l'opération.

En secteur Ua uniquement, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou va faire réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

Article U 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

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

La plantation d'espèces locales est recommandée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est demandé 10% d'espaces communs (espaces verts, espaces de jeux...).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les haies à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol

En secteur Ua :

- Sans objet.

En secteur Ub :

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.
- Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ne sont pas soumis à la règle de densité.