

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

RÈGLEMENT

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,
prescrite le 16 décembre 2015.



DOSSIER APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 19 MAI 2021

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

ZONE 1AU

RAPPEL RÈGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AU et de ces secteurs sont également soumis aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

		ARTICLE 1AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES		ARTICLE 1AU 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS	ARTICLE 1AU 3: USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISÉS
		SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES			
Zone 1AU	Habitation	Logement, hébergement ;		<ul style="list-style-type: none"> Les éoliennes de plus de 12 mètres Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol Les habitations légères de loisirs Les terrains de camping Les parcs résidentiels de loisirs Les résidences démontables Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs Les aires d'accueil des gens du voyage Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur. Les constructions nouvelles accueillant des activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit...) Les constructions nouvelles relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail » de plus de 400 m² de surface de plancher 	Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases sur l'unité foncière concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation si cela ne compromet pas le projet d'ensemble défini par celle-ci.
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;			
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau, centre de congrès et d'exposition ;			
Secteur 1AUh	Habitation	Hébergement ;		<ul style="list-style-type: none"> Les éoliennes de plus de 12 mètres Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol Les habitations légères de loisirs Les terrains de camping Les parcs résidentiels de loisirs Les résidences démontables Les habitations légères de loisirs 	Sont seulement autorisées les activités médicales et paramédicales ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Commerce et activité de services	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'annexe à l'habitat est fixée à 4,50 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans la limite de 15 m de hauteur maximale :

- pour la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le projet s'implantera librement sur le terrain d'assiette.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).

3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles devront s'implanter au moins partiellement sur une des limites séparatives (le retrait devra respecter 2m minimum) ou en respectant un retrait minimum de 2 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat, ni aux piscines.

Des implantations différentes peuvent être imposées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).

4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS SITUEES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Néant

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1.1. Règles générales des constructions nouvelles et existantes

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, les constructions nouvelles de nature bioclimatique doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantations, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Pour les couleurs, il faudra se référer à la palette de couleurs de l'Aunis réalisée par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime.

1.2. Façades et toitures des constructions nouvelles et existantes

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents de la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des cônes de vue à préserver.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques devra respecter l'ordonnancement des façades. La discrétion et le regroupement des panneaux devront être recherchés prioritairement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect gratté fin.

ARTICLE 1AU 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant à l'importance du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination "Logement", pour laquelle il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement créé.

Pour les secteurs soumis à OAP « densification de l'habitat », il est exigé également un minimum de 0,5 place de stationnement visiteur par logement créé.

Pour les secteurs soumis à OAP sectorielles, il est exigé également un minimum de 1 place de stationnement visiteur par logement créé. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 0,5 place de stationnement visiteur par logement créé.

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

- 0,25 emplacement par logement pour les immeubles de logements superposés.
- 1 emplacement pour 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations admises dans la zone.