

COMMUNE D'AIGREFEUILLE D'AUNIS

« LE SQUARE DU SOLEIL »



ANNEXES :

- Règlement de la zone AU du PLU

Pièces annexées au présent arrêté
favorable du dossier n° 01700313A0002
en date du 28 août 2013
Le Maire,
Bernard FOUCHARD



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites à l'exception :

1. Des constructions, installations et travaux nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
2. Des affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à des recherches archéologiques ou à des aménagements hydrauliques
3. Des constructions et opérations autorisées sous conditions à l'article AU2.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs AUa

Les constructions à usage d'habitations, de commerces et de bureaux sont admises à condition :

- d'être réalisées sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur
- que l'opérateur réalise 20% de logements locatifs sociaux
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Dans les secteurs AUb

Les constructions à usage d'habitations, de commerces et de bureaux sont admises à condition :

- d'être réalisées sous forme d'opération d'ensemble d'une surface minimale de 6 000 m²
- que chaque opération comporte 20% de logements locatifs sociaux.
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement de l'ensemble du secteur.

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées à :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise minimum de 5 mètres.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, avec un espace de retournement de dimensions 16x16m.



ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement après avis des services compétents.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité du projet.

En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée...), chacun des lots devra respecter la règle précédente.

En cas de difficulté, après accord de la commune, les eaux pluviales peuvent être évacuées dans le réseau publics existant sous réserve que le débit du rejet soit limité à 3 litres/ seconde/hectare. En outre, un prétraitement des eaux rejetées pourra être imposé.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif de gestion des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, els branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les opérations d'ensemble, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées 15m minimum de l'axe de la RD 112.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul. En cas d'implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

CREA la Rochelle

Avril 2008

Pièces annexées au présent arrêté favorable du dossier n° 01700313A0002 en date du 28 août 2013.
Le Maire,
Bernard FOUCHARD



ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser un étage sur rez-de-chaussée simple, soit 6 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
La hauteur des annexes devra être limitée à 3m50 à l'égout du mur situé en limite séparative.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1 DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain naturel

La conception de la construction devra rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin d'éviter tout risque d'inondation.

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe 2 suivant pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement

2 CONSTRUCTION A CARACTERE TRADITIONNEL

Volume

Les volumes seront simples et constituées de parois verticales sur toute la hauteur, sans retraits ni débords visibles depuis l'espace public.

Couverture

La pente de toit sera de l'ordre de 28% sans dépasser 33% ; les toitures terrasses peuvent être autorisées pour des volumes de taille limitée.

La couverture sera réalisée en tuiles creuses de teinte terre cuite

Façades

Les façades seront recouvertes d'un enduit « taloché fin » ou « gratté fin », de teinte proche des enduits traditionnels du pays d'Aunis.

L'usage de matériaux tels bois, zinc, verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées.

Ouvertures

Les ouvertures sur la façade principale sur rue seront réalisées de proportions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garages.

Ajout d'éléments contemporains (coffrets, récepteurs, capteurs)

Les coffrets d'alimentation ou de comptage seront encastrés dans la maçonnerie.

L'installation d'antennes et de paraboles devra rester discrète depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sont autorisés en façade sous réserve d'un traitement architectural compatible avec la nature du bâtiment et de son environnement urbain.

Les boîtiers techniques (bloc de climatisation, moteur de groupe de froid, extracteur d'air, ...) ne devront pas être visibles sur les façades. Ils seront intégrés sans saillie.

Constructions annexes

Les dépendances et constructions annexes devront être en harmonie avec l'aspect de la construction principale sauf les abris de jardins de surface limitée qui pourront être d'aspect bois.

L'usage de matériaux précaires est interdit ainsi que le maintien à nu des matériaux destinés à être enduits.



3 CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limite de zone agricole ou naturelle (fond de parcelle ou limite latérale), les clôtures seront végétales, constituées d'essences locales et variées, pouvant être doublées d'une grille ou d'un grillage

Sur rue ou place, les clôtures pourront être:

- constituées d'un mur d'une hauteur maximum de 1,20m, pouvant être surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière assurant une transparence ; le tout ne devant pas dépasser 1,80m. Les claustras pleins sont interdits.
- végétales à condition d'être constituées d'essences locales et variées ; elles pourront être doublées d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière devant être implantés côté intérieur.

Sur voie piétonne ou voie cyclable, une hauteur de mur plus importante pourra être admise sans pouvoir dépasser 1,80m.

A proximité immédiate des carrefours, les murs pleins ainsi que tout obstacle à la visibilité (arbre, haie vive, etc.) d'une hauteur supérieure à 0.60m seront interdits sur une distance d'au moins 5.00m à partir de l'angle matérialisé par les alignements droits limitant le domaine public, à moins que ne soit réalisé un pan coupé de 5.00m de longueur minimum.

En limite séparative, la hauteur des nouvelles clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être prévu

- Au moins 1 place de stationnement par logement de type T1
- Au moins 2 places de stationnement par logement de surface supérieure au T2

Dans les opérations d'ensemble, il devra également être également aménagé 1 place visiteur sur voirie ouverte à la circulation par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, un nombre de place adapté devra être proposé pour les utilisateurs, visiteurs et livreurs.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les aménagements d'ensemble, au moins 10% de la superficie de l'opération devront être aménagés et plantés selon les besoins du quartier.

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,60.

Pièces annexées au présent arrêté favorable du dossier n° 01700313A0002 en date du 28 août 2013
Le Maire,
Bernard FOUCHARD

