

REGLEMENT | ZONE N

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	211
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	211
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	211
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	213
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	214
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	215
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	220
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	225
Article 7 : Stationnement des véhicules	227
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	228
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	228
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	229
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	230

REGLEMENT | ZONE N

Caractère dominant de la zone N

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N compte trois secteurs :

- > Le **secteur NL** est dédié aux équipements sportifs et de loisirs. Il se concentre sur l'aire de loisirs de La Lande.
- > Le **secteur Ngv** est destiné à l'accueil des Gens du Voyage. Il couvre un site existant au Sud-Est de la ville, au contact de la Zone d'Activité des Touzelleries.
- > Le **secteur Nca** correspond à la partie la moins artificialisée des campings (la partie la plus artificialisée étant classée en zone Uca).

Vocation générale de la zone N

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est ponctuellement bâtie sous la forme de constructions isolées, ou d'équipements publics.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont admis **dans la zone N et tous secteurs**, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, en continuité de l'urbanisation existante, sauf pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics ;
- les opérations prévues en emplacements réservés ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination ;

- les démolitions autorisées au préalable par un permis de démolir.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre pour les piscines autorisées, ou à condition d'être nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou aux fouilles archéologiques ;
- l'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher, et doit être réalisée en une fois.
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées.

De plus :

Dans la zone N, hors secteurs, sont autorisés les piscines liées à une habitation à condition :

- d'être situées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent ;
- ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NL, sont autorisées les extensions des constructions existantes, dans la limite du doublement de la surface de plancher de référence, existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ngv, à condition d'être nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage, sont autorisées les extensions de bâtiments existants ou les nouvelles constructions et installations dans une limite de 100 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nca, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages, sont autorisés :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ne pouvant accueillir que des structures légères d'hébergement, démontables ou transportables, sans fondations (tentes et caravanes, habitations légères de loisirs, résidence mobile...),
- les travaux d'extension (limitée au plus à un tiers de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU) d'entretien, de mise aux normes ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...),
- les piscines, à condition d'être implantées à proximité immédiate d'une construction principale comprise dans la zone Uca.

De plus, **dans la zone N, ainsi que dans le secteur NL,** au sein de la bande des 100 m - comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique -, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales applicables à la zone N

CARACTERISTIQUES	N
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des piscines ne peut excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximale des constructions	Pour les extensions, la hauteur de la construction nouvelle ne peut excéder celle de la construction existante à laquelle elle se raccorde.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Le long des routes départementales ou nationales, hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie.</p> <p>Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions générales applicables au secteur NL

CARACTERISTIQUES	NL
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des constructions et installations est limitée au double de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximale des constructions	Non réglementée.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.3 Dispositions générales applicables au secteur Ngv

CARACTERISTIQUES	Ngv
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 100 m² par rapport à l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 3,50 m . La hauteur des constructions au faitage doit être inférieure ou égale à 4,50 m . Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales , hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.4 Dispositions générales applicables au secteur Nca

CARACTERISTIQUES	Nca
Emprise au sol maximale des constructions	Les extensions des constructions existantes sont limitées à un tiers de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 3,50 m . La hauteur des constructions au faitage doit être inférieure ou égale à 4,50 m . Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales , hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.5 Dispositions particulières applicables à la zone N et tous secteurs

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau :

- L'aménagement et l'extension des constructions principales existantes qui ne seraient pas implantées conformément aux dispositions du tableau ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
- Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente pour des raisons **de sécurité et de visibilité**.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

Les matériaux d'aspect précaire sont interdits.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 VOLUMES

Les volumes doivent être simples.

5.1.2 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, secteurs inclus :

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics :

En parement extérieur, tous les aspects de matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, dans la mesure où leur bonne tenue est assurée dans le temps. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local et en harmonie avec l'existant.

Les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment.

Les constructions et installations autorisées doivent être en harmonie avec le caractère naturel de la zone.

Dans les secteurs Ngv et Nca :

Les façades doivent :

- soit présenter l'aspect de la pierre du pays,
- soit être enduites,
- soit être couvertes par un bardage bois.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

5.1.3 OUVERTURES

La teinte des menuiseries doit être discrète dans le paysage. Les teintes vives sont proscrites.

5.1.4 TOITURES

En zone N et secteurs Ngv et Nca, la couverture des toitures doit :

- soit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée ;
- soit être couverte d'un revêtement mat et sombre.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;

- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble, discrets dans le paysage, et d'être alignés avec le plan de la toiture.
- des vérandas.

En secteur NL, les toitures ne sont pas réglementées.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable. Elle doit rester exceptionnelle et ne pas dénaturer le caractère du site.

Les clôtures sont constituées :

- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.
- soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des **clôtures attenantes ou voisines déjà existantes** ou des paysages.

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas d'entretien ou de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existante.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
 - En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone N (hors secteurs)	80 % du terrain d'assiette du projet
Secteur NL	60 % du secteur
Secteur Ngv	Aucune réduction possible par rapport à la date d'approbation du PLU
Secteur Nca	80 % du terrain d'assiette du projet

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées.

Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Lorsque cela est nécessaire, un espace réservé au stockage des déchets ménagers doit être prévu sur le terrain, en limite du domaine public. Il doit :

- être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective ;
- faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.