

REGLEMENT | ZONE 1AUTH

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	171
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	171
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	171
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	172
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	173
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	174
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	176
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	179
Article 7 : Stationnement des véhicules	181
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	184
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	184
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	185
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	186

REGLEMENT | ZONE 1AUTH

Caractère dominant de la zone 1AUth

La zone 1AUth couvre le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre du développement de l'activité thermale, centre de bien-être, hébergements, tout établissement de santé, activités de soins et de consultations, bureaux.... Située en entrée Nord-Est de la ville, le long de la Route de la Justice, elle prend place en frange de l'aire de stationnement nouvellement aménagée et face à la Résidence de la Source, qui est appelée à s'étendre.

Vocation générale de la zone 1AUth

La zone 1AUth est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités thermales et d'hébergement ainsi qu'aux activités de soins et de bien-être, notamment tout type d'établissements de santé, maisons médicales, cabinets de consultation.

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 constructions ou extensions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

A condition d'être conçus en prolongement de l'activité thermale, sont admis **dans l'ensemble de la zone 1A_{Th}** :

- les constructions, installations et équipements collectifs liés aux établissements de santé et d'action sociale,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

Sont également autorisés :

- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- les démolitions autorisées au préalable par un permis de démolir.
- les sous-sols.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre, à condition d'être liés à l'activité thermale, aux fouilles archéologiques ou à la gestion des eaux pluviales.

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

CARACTERISTIQUES	1AUth
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 60% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 12 m (R+3) . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 15 m . Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) 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	La nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives latérales . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Le retrait par rapport à la limite séparative est libre.
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 particulières

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, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions pourront ainsi être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente.

Les dispositions générales d'implantation ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti.

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.

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 FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades doivent présenter :

- soit l'aspect de la pierre du pays ou être enduites de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local ;
- soit un aspect bois.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- Les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.
- La couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.
- 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).

Concernant le rythme donné aux constructions, les volumes importants doivent être fractionnés. Les linéaires de façades visibles depuis l'espace public doivent être rythmés, au maximum tous les 15 mètres, par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs...) et / ou de matériau et / ou de teinte.

Les constructions doivent être conçues dans la lignée de l'architecture traditionnelle ou proposer une architecture contemporaine de qualité, distincte de l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.1.2 OUVERTURES

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

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.

Les clôtures édifiées à l'**alignement** des voies publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein, obligatoirement enduit dans la même teinte que la construction principale ou réalisé / plaqué en pierre calcaire saintongeaise, et d'une hauteur maximale d'1,80 m. La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur
- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.
- 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.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Les clôtures situées à l'avant de la construction principale sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. 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 paysages.

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 1Auth	20%

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.

Sur les terrains en limite d'une zone A ou N (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

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

La présence d'aires de stationnement à l'alignement de la voie n'est autorisée qu'en cas de présence d'un dispositif de clôture, tel qu'encadré à l'article 5.2, afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

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. L'intégration d'un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes est recommandée.

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

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il est nécessaire de satisfaire les règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata. Les normes définies peuvent toutefois être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement**. Pour bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ses besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues et des conditions d'utilisation (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit répondre aux besoins liés à son bon fonctionnement.

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Dans la zone 1AUth		
Obligations de création de places de stationnement		
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	1 place minimum par logement
Commerces et activités de service	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par hébergement ou chambre créé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	1 place pour 2 chambres créées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

> 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Pour les autres constructions ou installations, l'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

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.