

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

Dans la zone N, quatre secteurs présentant des caractéristiques spécifiques ont été définis :

- Le **secteur Nc**, identifiant les terrains soumis au risque de mouvement de terrain, touchant le Sud de Soyaux,
- Le **secteur Nh**, identifiant l'habitat diffus non lié à l'activité agricole identifié dans les zones A et N, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions mesurées des constructions existantes.
- Le **secteur NI**, délimitant les espaces accueillant des installations légères de loisirs sur le secteur du Grand Lac.
- Un secteur présente un risque d'inondation défini par l'atlas des zones inondables de l'Anguienne.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tout types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

1.2. **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation** sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements, les exhaussements,
- les clôtures pleines et les murs bahut, ainsi que les constructions nouvelles,
- l'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 10 % de la surface de plancher de celle-ci, ainsi

que de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction existante.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans le secteur Nc, sont uniquement autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion des constructions existantes, à condition de ne pas en augmenter la surface de plancher.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition qu'ils n'aggravent pas le phénomène de mouvement de terrain.
- Les travaux dont les affouillements et exhaussements, s'ils sont liés à la gestion des eaux pluviales.

2.2. Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (si elles existent à la date d'approbation du PLU), ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 450 m² au total.
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation individuelle et leurs annexes et piscines (si elles existent à la date d'approbation du PLU), à condition que leur usage soit en lien avec l'activité d'hébergement de tourisme du type gîte, chambre d'hôte, table d'hôte, gîte d'étape.

2.3. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, sont uniquement autorisés :

- l'extension des constructions à condition que le plancher soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux mentionnées dans l'atlas,
- Les travaux d'entretien et de gestion des biens et activités existant, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences générales du risque inondation.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

2.4. Dans le secteur NI, sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements d'équipement public à vocation sportive ou de loisirs.

2.5. Dans le reste du secteur N, sont uniquement autorisés :

- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les constructions à usage d'activité, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, sylvicole, horticole ou d'élevage de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Le changement de destination des constructions à usage d'activité agricole, en vue d'un usage d'habitation, les agrandissements ainsi que les annexes et piscines, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 450 m² au total.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de

desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

3.2. Voirie

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de la COMAGA**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

La compétence « eau potable » est assurée par la COMAGA.

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par la COMAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la COMAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la COMAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec un débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire,
- soit par infiltration (et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la COMAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines).

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. **Toutes les constructions**, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum :

- a) De 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies ouvertes à la circulation automobile, si la plateforme de la voie a une largeur supérieure à 10 mètres.
- b) De 10 mètres à partir de l'axe de la voie ouverte à la circulation automobile, si la plateforme de celle-ci a une largeur inférieure à 10 mètres.

6.2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour :**

- a) Imposer un recul supplémentaire, s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances.
- b) Autoriser une réduction ou la suppression de la marge de reculement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. **Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus proche, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. **Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

- a) Pour des saillies, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, qui peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.
- b) Pour les piscines, vis-à-vis desquelles aucune distance n'est imposée.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Non réglementé dans **les secteurs Nc, Ni.**

9.2. **Dans le secteur inondable**, la surface de plancher des annexes ne doit pas excéder 40 m².

9.3. **Dans le reste de la zone N**, hors secteurs inondables, Nc, Ni, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne pourront pas dépasser une surface de plancher de 500 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteur absolue

- a) **Sur le secteur Nh**, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage) et la hauteur des annexes ne pourra excéder plus de 4,5 m
- b) **Dans le reste de la zone N, hors secteur Nh**, la hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 m.
- c) Afin de permettre la sauvegarde du patrimoine architectural, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la volumétrie existante.

10.2.2. Hauteur relative

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H < \text{ou} = D$.

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite : $(h < 2d)$ par rapport au terrain naturel.

c) La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite.

10.3. Disposition particulières

Toutefois, ces normes de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ». (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

11.2. Constructions neuves

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les toitures doivent se composer de deux pans.
3. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25 et 30 %.
4. Les débords de toiture seront compris entre 0,50 m et 1 m.
5. Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.
6. Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées.

7. Les ouvertures sur les façades vues du domaine public sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle. Sauf pour les baies vitrées, les ouvertures devront avoir une hauteur au moins supérieure de 25 centimètres à la largeur.

8. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.

9. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

10. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m.

11. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

12. Les rénovations, modifications ou extensions de constructions récentes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- soit maintenir la composition générale existante,
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles courbes de type tige botte, de tonalités mélangées et employées en chapeau.

5. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis seront intégrés au toit.

6. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon enduits doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

7. La reprise, la surélévation ou prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

8. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

9. Hors secteur inondable, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.

soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 1,2 m. En secteur inondable, l'usage du mur bahut est interdit.

10. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

11.4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. La longueur de la véranda devra être inférieure d'un tiers à la longueur de la façade sur laquelle elle s'adosse.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière (voir annexe n°2).

11.5. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir annexes n°1 et n°2).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- sur les façades vues du domaine public,
- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le **stationnement des véhicules** des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

b) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

Habitations	- 2 places par logement
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - 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.

12.3. Les dispositions complémentaires

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



CHAPITRE 12