

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle N est composée de deux secteurs :

- le secteur 1N entièrement protégé,
- le secteur 2N où certaines constructions et extensions peuvent être autorisées sous conditions.

Elle est destinée à assurer :

- la sauvegarde de sites naturels coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

Cette zone couvre des espaces naturels à protéger ou à préserver soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue historique, esthétique ou écologique, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaire à l'équilibre de l'agglomération.

Toutefois la protection de ces espaces suppose également que soit organisée la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques. Ce secteur permet en outre une gestion des bâtiments existants afin de ne pas entraîner l'abandon progressif des constructions dans la zone.

Elle est par ailleurs partiellement concernée par le **risque inondation** (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 4 décembre 1998 – secteur inondable A), graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement et en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone. Le secteur 2N est également concerné par le secteur inondable A repéré au plan de zonage (les dispositions réglementaires y afférant sont mentionnées dans les dispositions générales).

De même, des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique ». A ces risques correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Des risques géologiques sont ponctuellement recensés dans la zone N et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édiction de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole dont les entrepôts agricoles ;
- les constructions et extensions de bâtiments destinés à l'habitation (sauf dans les cas mentionnés à l'article N 2)
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles admis à l'article N 2) ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte non réalisés dans les conditions définies à l'article N 2 suivant,
- les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article N 2,
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les piscines.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

Pour les secteurs 1N et 2N :

- les constructions et installations liées à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public (pistes cyclables, chemins piétons, aire de stationnement, voies d'accès...) ;
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques avec une étoile verte sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
 - a) des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;
 - b) de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans changement d'affectation, sans que la SHON totale après extension puisse dépasser 150 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

Pour le secteur 2N :

- Les constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble pris en considération par la Commune.
- Les aménagements, installations et constructions légères permettant l'accueil du public, la promenade et la découverte des sites.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont les aires d'accueil des gens du voyage ;

Les constructions et installations admises dans le site classé des berges du Lez sont soumises à l'avis du Préfet ou du ministre de l'écologie chargé des sites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

c) Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation.

Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Elles devront respecter les recommandations annexées au présent règlement et mettant en place une hiérarchie d'espaces de voirie, notamment en ce qui concerne le gabarit des voies à adapter au niveau, aux enjeux et à la nature du trafic. Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

La « Charte de l'accessibilité des modes doux » annexée au présent règlement devra être respectée, notamment en ce qui concerne le gabarit des cheminements piétonniers, des différentes typologies de pistes cyclables.

A titre d'exemple:

- Pistes unidirectionnelle et bi directionnelle :

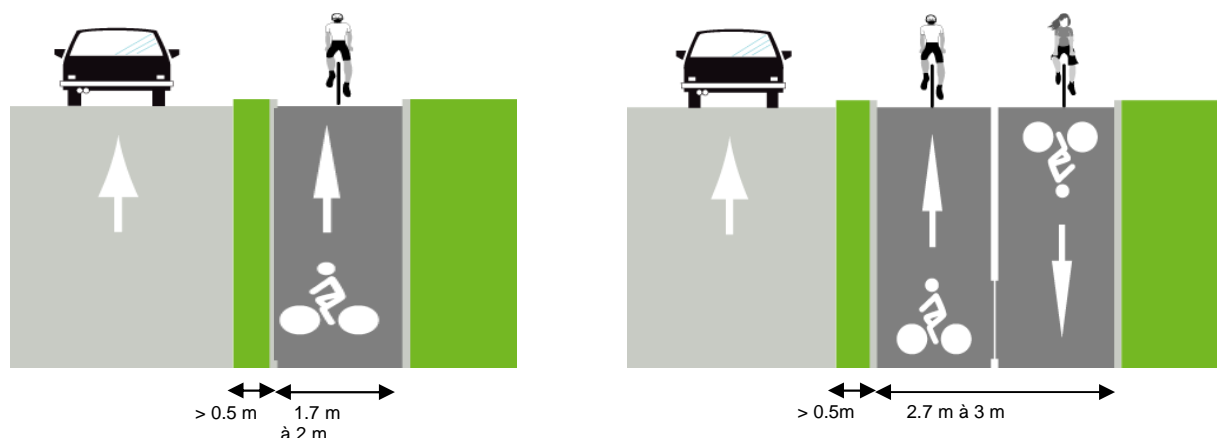


Schéma de principe d'une piste unidirectionnelle

Schéma de principe d'une piste bidirectionnelle

Source : Charte de l'accessibilité des modes doux, mai 2006

- Contresens cyclable :

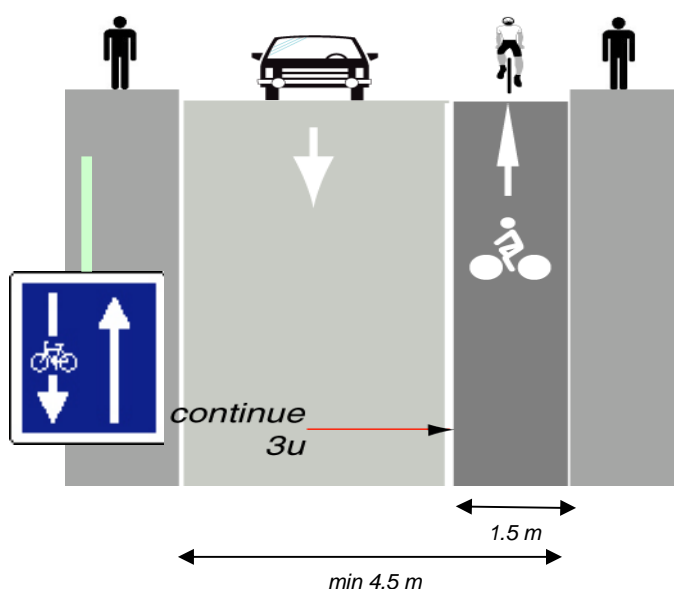
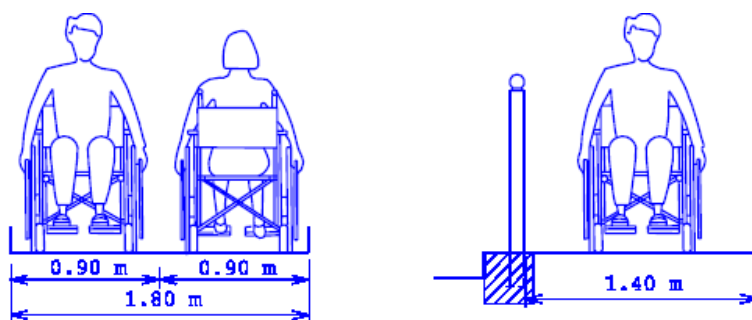


Schéma de principe d'un contresens avec marquage sans stationnement

- Cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite:

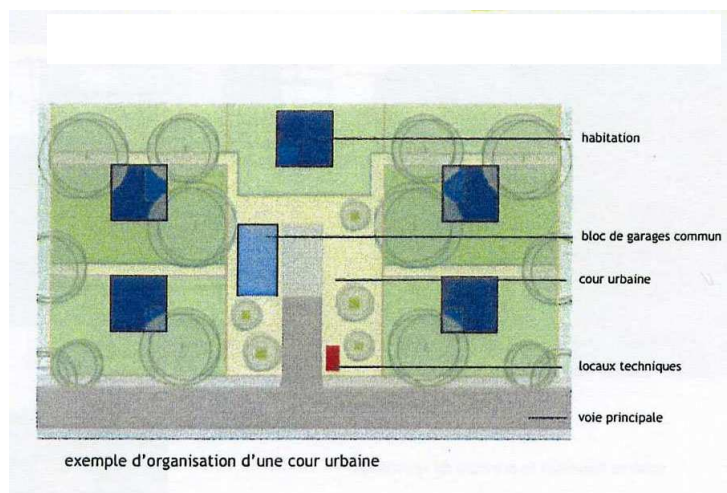


L'espace utile de cheminement

L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la création de raccourcis piétons et cyclables.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés



- elles ne desservent pas plus de 5 constructions,
- leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau : Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

4.2. Assainissement des eaux usées :

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Castelnau Le Lez.

4.3. Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Des techniques de rétention doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales :

- pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 40%
- pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sens du présent règlement dont la superficie globale est supérieure à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation ne peut être défini à ce stade de l'aménagement (non connaissance des emprises au sol des bâtiments, terrasses, trémies d'accès aux bâtiments, accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, des piscines...)

Concernant le mode de calcul de cette rétention, il ne sera pas tenu compte de la situation existante avant l'opération considérée ni de l'amélioration de cette situation hydraulique.

Toute construction ou aménagement devra a minima présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour un événement pluvial d'occurrence décennale.

De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.

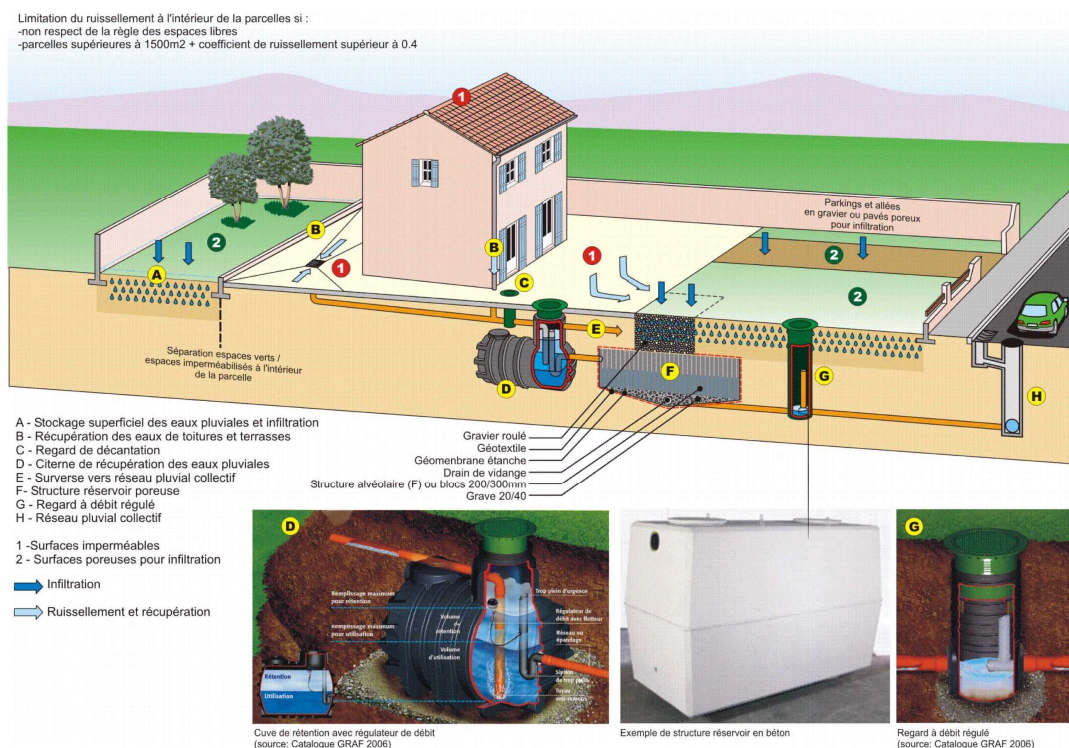
A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m²)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Schéma type de rétention à la parcelle



4.4. Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain.

Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Téléphonie, réseaux câblés : Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade.

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la

manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux annexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 6 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation définies à l'article L 110-3 du Code de la route (RD 65)
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales

Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ces marges sont respectivement ramenés de 35 à 25 m.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 4 mètres de la limite séparative

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à quatre mètres.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (abris conteneurs déchets, WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux (R+1).

ARTICLE N 10 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et/ou urbains.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...).

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées à titre exceptionnel.

2. Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

ARTICLE N 11 – STATIONNEMENT

1) Dispositions générales :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'ordonnance du 17 novembre 2011. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

2) Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

2. 1 : Les capacités de stationnement automobile.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher.
- deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.
- une place de stationnement par chambre d'hôtel pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage de bureau, service, équipement, activités,
- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour le commerce,
- une place pour deux lits pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

2.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Dans tous les secteurs, au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues....)
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts)

3. Rappel :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40 % d'espaces libres.

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, lotissement), l'obligation de prévoir au minimum 40 % d'espaces libres s'applique de manière globale à l'ensemble de l'emprise de l'opération d'aménagement.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

Dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres des mesures compensatoires sont autorisées avec les coefficients pondérateurs suivants :

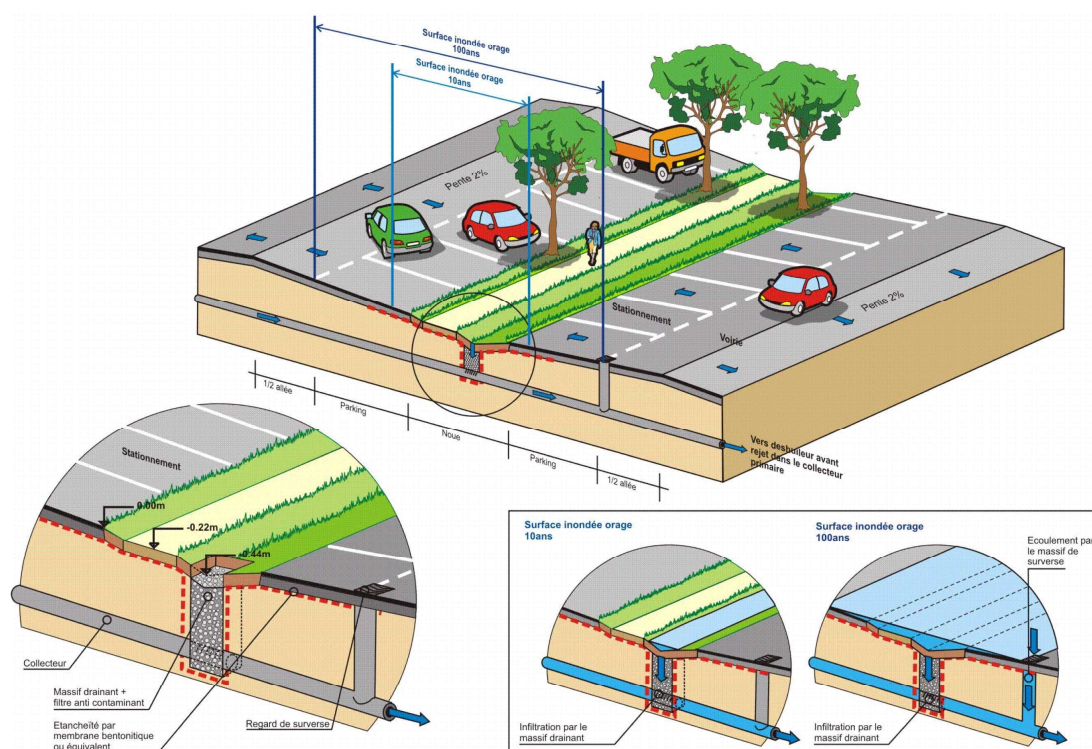
- Coefficient 1 pour les espaces laissés en pleine terre.
- Coefficient 0.5 pour les surfaces végétalisées possédant une épaisseur de terre d'au moins 1 mètre, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.3 pour les toitures et terrasses végétalisées présentant une épaisseur de terre d'au moins 0.50 m, y compris la couche drainante.
- Coefficient 0.2 pour les murs végétalisés et autres toitures et terrasses végétalisées.

En tout état de cause, ces mesures compensatoires ne pourront s'attacher qu'à la moitié des espaces libres, l'autre moitié devant être impérativement laissée en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Schéma de principe de récupération pour les zones de stationnements



Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre)