

PA10 – Projet de règlement

Toutes les obligations et interdictions liées à : *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à leur hauteur maximale, à leur aspect extérieur, aux clôtures...* sont strictement définies dans le règlement de la zone 1AU du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal & d'Habitat** (PLUi-H) d'Aunis sud et en vigueur sur la commune de Surgères.



SOMMAIRE

I - Dispositions générales

- I.1 - objet du règlement
- I.2 - champ d'application
- I.3 - division du terrain
- I.4 – tableau de répartition des surfaces

II - Nature de l'occupation des sols

- II.1 - occupation et utilisation du sol interdites
- II.2 - occupation et utilisation du sol admises

III - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

IV - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et collecte des déchets ménagers

- IV.1 - eau potable
- IV.2 - eaux usées
- IV.3 - eaux pluviales
- IV.4 - autres réseaux
- IV.5 - déchets ménagers

V - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

VI - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

VII - Emprise au sol des constructions

VIII - Hauteur des constructions

IX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions de patrimoine

X - Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnements

XI - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions



I. 1 Objet du règlement :

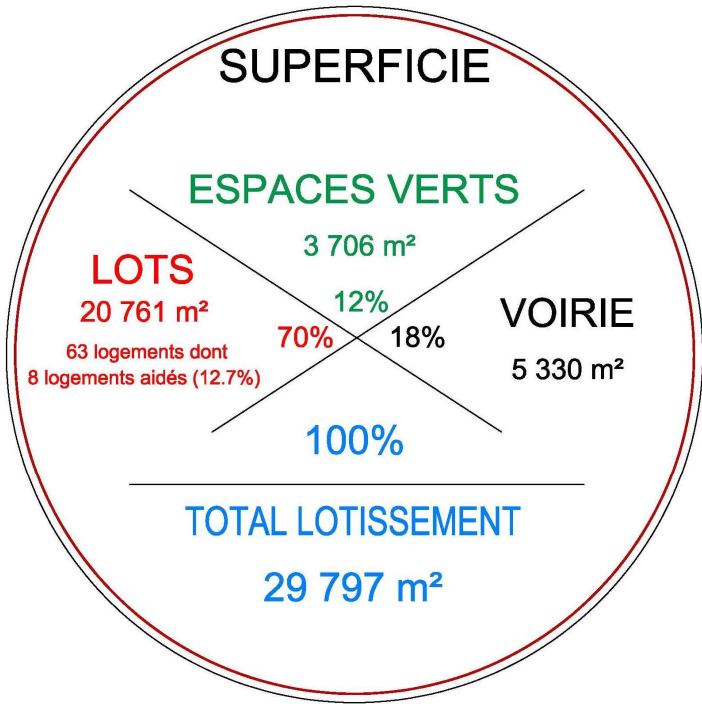
Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.
Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Pérot du midi » situé sur la commune de SURGÈRES, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d’aménager.
Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section **YB n°25p-46-47 et section ZN n° 28p-96p-97p**.
La superficie totale de l’assiette foncière est de 29 797m² arpentés.

I.2 Champ d’application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Surgères, à savoir l’OAP n° 55 & 56 du PLUi-H (*Plan Local d’Urbanisme intercommunal & d’Habitat*) d’AUNIS SUD, approuvé en conseil communautaire le 11 février 2020.
Le terrain est situé en secteur destiné à être ouvert à l’urbanisation à vocation principale d’habitat.
Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.
Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.
Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

I.3 Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :



I. 4 Tableau de répartition des surfaces :

N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2	Emprise au sol m2	N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2	Emprise au sol m2	N° de lot	Surface m2	Surface plancher m2	Emprise au sol m2
1	306	147	214	20	333	160	233	39	352	169	246
2	278	133	194	21	333	160	233	40	352	169	246
3	369	177	258	22	311	149	217	41	352	169	246
4	351	168	245	23	311	149	217	42	324	156	226
5	431	207	301	24	308	148	215	43	330	158	231
6	466	224	326	25	308	148	215	44	352	169	246
7	982	471	687	26	244	117	170	45	377	181	263
8	351	168	245	27	356	171	249	46	298	143	208
9	315	151	220	28	573	275	401	47	346	166	242
10	287	138	200	29	434	208	303	48	352	169	246
11	287	138	200	30	500	240	350	49	352	169	246
12	247	119	172	31	408	196	285	50	312	150	218
13	247	119	172	32	336	161	235	51	355	170	248
14	269	129	188	33	332	159	232	52	304	146	212
15	269	129	188	34	382	183	267	53	304	146	212
16	322	155	225	35	352	169	246	54	560	269	392
17	322	155	225	36	352	169	246	55	501	240	350
18	335	161	234	37	352	169	246	56	523	251	366
19	333	160	233	38	330	158	231	57	493	237	345

Les travaux seront réalisés en deux tranches et deux phases.
Tranche 1 : Lots 1 à 37
Tranche 2 : Lots 38 à 57
Les espaces communs, voiries et espaces verts seront rétrocédés par le lotisseur à la commune de SURGÈRES (*par délibération municipale*).

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

II.1 OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère document d’urbanisme en vigueur de la commune de SURGÈRES (OAP n°55 & 56 du PLUi-H d’AUNIS SUD).

II.2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs locaux annexes qui y sont rattachés (garages, abri-jardin, local à vélos, piscines ...), les stationnements, les clôtures ainsi que les professions libérales.

Il ne sera réalisé qu’un logement par lot, excepté sur le lot 7 sur lequel il sera réalisé 6 logements sociaux et le lot 30 sur lequel il sera réalisé 2 logements sociaux , soit 63 logements au total sur l’ensemble de l’opération.

ABLOTISSEMENT : Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée, le nombre de logement ne pourra pas dépasser le nombre de lots réunis.

III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCÈS et VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie. L’ensemble de la voirie à créer est portée aux documents graphiques qui délimitent l’espace collectif. Elle aura l’emprise fixée à ces documents.

IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

IV. 1 EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

IV. 2 EAUX USÉES

La commune de SURGÈRES dispose d'un réseau public d'assainissement. Chaque lot doit être raccordé au réseau principal de collecte. Les eaux-usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

IV. 3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de tranchées d’épandage ou puisards, de dimensions adaptées à la surface de toiture créée, réalisées à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs. Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales » Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

IV. 4 AUTRES RESEAUX

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

IV.5 DECHETS MENAGERS

Afin d’être collectés, les bacs ou sacs seront déposés sur le trottoir, en limite de l’espace commun et dans un lieu qui dans tous les cas doit rester accessible au camion de collecte, les bacs devront être remisés le plus rapidement possible, le jour même, après la fin du service de collecte.

V IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L’implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

VI IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur ou égal à H/2 sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

VII EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Confère tableau de répartition chapitre I paragraphe 4 du présent règlement.

VIII HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les principes et modalités de mises en œuvre confère document d’urbanisme en vigueur (OAP n° 55 & 56 du PLUi-H d’AUNIS SUD).

IX ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L’ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L’URBANISME

Principes et modalités de mises en œuvre, confère document d’urbanisme en vigueur (OAP n° 55 & 56 du PLUi-H d’AUNIS SUD).

X OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu’un seul accès sur la voie publique. Il sera prévu 2 places de stationnement non closes de 6.00 m de large x 5.00 m de profondeur ou de 3,50 m de large x 10,00 m de profondeur sur les parcelles privatives par logement. Pour les logements sociaux (Lots 7 et 30), il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.

XI TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d’assiette du projet.
- En cas d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération 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.
- En cas d’impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d’opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L’aménagement du secteur sera aussi l’occasion d’aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l’espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d’usage.

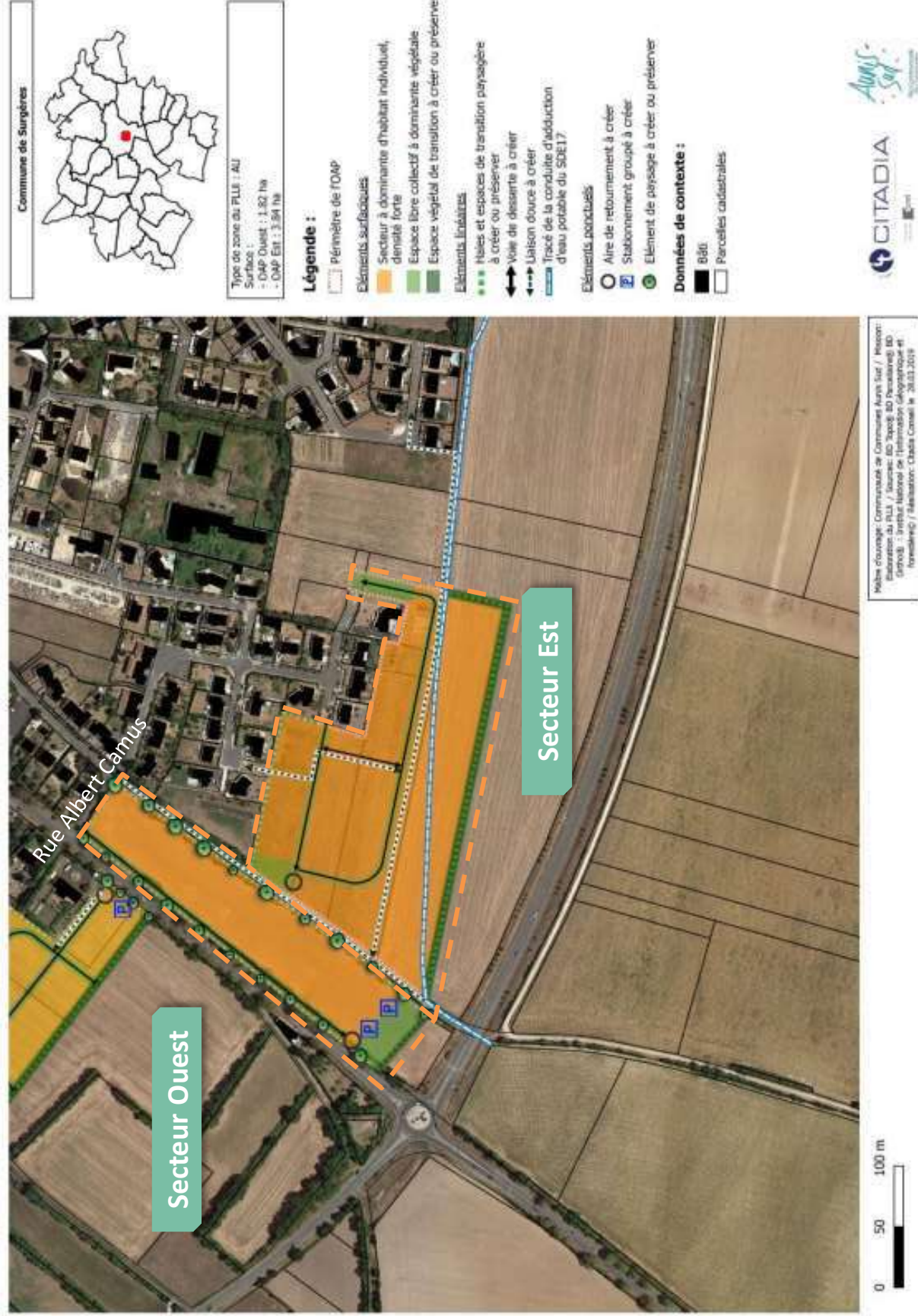
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d’habiter.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d’énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l’Est, au Sud ou à l’Ouest.

Tous les principes et modalités de mises en œuvre, confère au document d’urbanisme en vigueur (OAP n° 55 & 56 du PLUi-H d’AUNIS SUD).

1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R 151-8 du CU)



2/ Eléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
- Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Industrie - Entrepôt - Exploitation agricole - Exploitation forestière	- Habitat - Activités de service accueillant du public - Equipements publics d'intérêt général - Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

SECTEUR		
	OUEST (OAP 55)	EST (OAP 56)
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 25 logts/ha	
	Données de contexte :	
	Densité limitrophe observée : environ 15 logts/ha	
4/ Surface OAP	1,82 ha	3,84 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 45 logements	Environ 76 logements

C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLU-H), 12% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 9 logements sociaux.

3/ Qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

Implantation des constructions :

- L'implantation des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur ou égal à H/2 sans être inférieur à 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour chaque lot de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'espaces bâtis/artificialisés et 30% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.
- Concernant l'aménagement du secteur, au moins 10% de la superficie de l'opération devront être aménagés et plantés.

3/ Qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement prosrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

FAÇADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'Aunis, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'usage de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 25 et 35%,
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés. Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

3/ Qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l’habitation et de l’environnement paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

1 - A l’alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l’alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l’ancienne dits en « pierres sèches » d’une hauteur de 1,80m (max, sauf pour les piliers)
- Soit d’un mur en maçonnerie enduite d’une hauteur de 1,80m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit d’une murette surmontée d’une grille à barreaudage simple, d’une barrière assurant une transparence , le tout d’une hauteur de 1,80m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l’ancienne dits en « pierres sèches » d’une hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit d’un mur en maçonnerie enduite d’une hauteur de 2,00 maximum,
- Soit d’un grillage d’une hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit d’une clôture végétale doublée ou non d’un grillage, l’ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d’urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d’essences locales doublées ou non d’une grille ou d’un grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m. L’usage de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées d’un mur en maçonnerie d’une hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et d’une teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d’un mur existant.

CLÔTURES

4/ Qualité environnementale et prévention des risques

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l’extérieur des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement seront conservées sur le terrain d’assiette du projet.
- En cas d’aménagement d’ensemble (lotissement, opération groupée ...), chacun des lots devra respecter la règle précédente. Les aménagements nécessaires à la récupération 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.
- En cas d’impossibilité technique démontrée, après accord du gestionnaire du réseau, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau collectif existant.

C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Il sera privilégié de réaliser un aménagement des flux (voirie/cheminement) le long de la conduite d’adduction d’eau potable du SDE17. Une bande non constructible et non plantée de 1,5m minimum de part et d’autre de la conduite sera à respecter.
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite d’opération (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L’aménagement du secteur sera aussi l’occasion d’aménager des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l’espace rural afin de limiter les nouveaux conflits d’usage.

D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d’habiter.
- Il sera mis en œuvre une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies d’énergies et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l’Est, au Sud ou à l’Ouest.

5/ Organisations des déplacements

A. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions s'effectuera notamment par la création d'accès issus de la rue Albert Camus pour le secteur Ouest et de la rue St-Exupéry pour le secteur Est.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- L'opération devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser. Ces liaisons piétonnes s'appuieront de préférence sur le tracé de la conduite d'adduction d'eau potable du SDE17.

B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements. .
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'imperméabilité du sol et conserver un aspect naturel.

C. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean d'Angély et Saint-Pierre d'Oléron) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

6/ Réseaux

A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur, devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif et doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.