

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone

La zone IIAU est une zone à vocation d'habitat dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au dossier de PLU.

La zone IIAU est classée :

- en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 6.3)
- en zone de sismicité de niveau 2 faible ; à ce titre les constructions de catégories III et IV définies par l'article R. 563-3 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe 6.4).
- en zone à risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).

Elle est en totalité incluse dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99, tels que défini par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique).

Article IIAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.

- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone IIAU, non compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU et dont 10% au moins de l'emprise n'est pas affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux

Dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du Valat des Janelles, sont interdits, en vue de la préservation de la continuité écologique :

- toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ;
- tout aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents et notamment les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies par l'article IIAU 2.

Article IIAU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de l'emprise de la zone IIAU, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU et sous réserve que 10% de la surface de la zone AU soient affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone AU, sous réserve de justification technique.

Dans le périmètre de protection éloignée du forage du Stade F99, conformément à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 13 juillet 2006 (voir Annexe 6.1 – Servitudes d'Utilité Publique) :

- dans le cas des projets qui sont soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, le document d'incidence à fournir au titre de la Loi sur l'Eau devra faire le point sur les risques de pollutions de l'aquifère capté engendrés par le projet ;
- en règle générale, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine et superficielle dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet ;
- les autorités chargées d'instruire des dossiers relatifs à tous projets de construction, installations, activités ou travaux doivent prendre en compte le risque de transfert de substances chimiques polluantes vers l'aquifère alimentant le captage, en recourant à la réglementation en vigueur.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre du haut des berges du Valat des Janelles, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - qu'ils soient liés à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques ;
 - qu'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations, à la restauration « écologique » des berges et la sécurité des personnes et des biens ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.
- les travaux de restauration des cours d'eau, des milieux humides et des ripisylves associées visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes et des biens.

- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables sous réserve que leur localisation et leur conception ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

Article IIAU 3 - Accès et voiries

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.6) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au règlement) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les perméabilités piétonnes et cyclables.

Les voies à double sens de circulation ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimum de 7,00 m et comporter :

- une chaussée de 5,50 mètres,
- un trottoir de 1,50 m de largeur minimum.

Elles pourront le cas échéant comporter des places de stationnement longitudinal de 2,00 m de largeur minimum.

Les voies en sens unique ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimum de 4,50 m et comporter :

- une chaussée de 3,00 mètres,
- un trottoir de 1,50 m de largeur minimum.

Elles pourront le cas échéant comporter des places de stationnement longitudinal de 2,00 m de largeur minimum.

Les voies en impasse sont interdites.

Article IIAU 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises,)

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de POUZOLS.

Le rejet des eaux usées dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sauf autorisation spécifique du service en charge de l'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Est interdit le rejet au réseau public d'eaux usées :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- d'eaux souterraines non assimilables à des effluents domestiques, y compris lorsque ces eaux ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les dispositifs de rétention devront être conçus et dimensionnés à l'échelle de la zone IIAU soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Le volume de rétention sera défini sur la base de 120 l/m² imperméabilisé ou des préconisations de la MISE à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traités en espaces verts et intégrés au plan de composition de l'opération.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ou à défaut infiltrées à la parcelle.

Le rejet des eaux pluviales dans les canaux principaux et dans le réseau de canaux d'irrigation est interdit.

Eau brute

Sur l'ensemble de la zone desservie par le réseau de l'ASA de Gignac, s'appliquent, outre les servitudes d'utilité publique A3 (voir Annexe 6.1.1), les dispositions du règlement joint à titre informatif en annexe au PLU (voir Annexe 6.8).

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée ou Constituée d'Office, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issues de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division et le libre écoulement des eaux garanti.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'éclairage des voies doit être assuré par des modèles basse consommation énergétique et/ou intégrant une alimentation en énergie renouvelable, et concentrant l'éclairage en direction du sol.

Article IIAU 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions telles que définies dans le lexique intégré aux dispositions générales du règlement.

Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,00 m minimum de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques

Toutefois, l'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne à l'opération d'aménagement d'ensemble dont doit faire l'objet la zone IIAU n'est pas règlementée.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...): des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.
- **Piscines et terrasses non couvertes** : les bassins des piscines et les terrasses non couvertes en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale doivent être implantées en retrait minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article IIAU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies ci-après ne s'appliquent qu'aux façades des constructions telles que définies dans le lexique intégré aux dispositions générales du règlement.

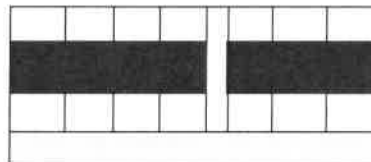
Les casquettes et débords de toiture sont autorisés dans la limite de 0,60 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3,00 m).

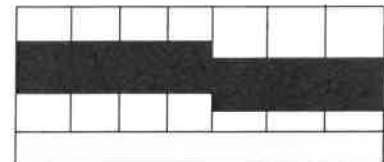
Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- maisons jumelées ou en bande à l'exception des limites de la zone IIAU où s'imposera la règle générale ($L \geq H/2$, minimum 3,00 m).
- pour les annexes (abri de jardin....) ne dépassant pas 2,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative ; la longueur cumulée de l'ensemble des annexes implantées sur une même limite séparative ne pourra pas excéder 4,00 mètres.

Dans le cas de constructions accolées (maisons en bande), une rupture du front bâti (faille ou retrait de 2,00 mètres maximum) sera imposée pour tout ensemble de plus de 4 maisons, avec une recherche de symétrie des implantations.



Rupture par une faille



Rupture par un décalage volumétrique

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (exemples : poste de transformation électriques, abri conteneurs déchets...) : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines et terrasses non couvertes** : les bassins de piscines et les terrasses non couvertes en continuité de la construction principale, dont la hauteur au dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m, peuvent être librement implantées, en respectant toutefois un recul minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

Article IIAU 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article IIAU 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 30% de la superficie de ladite unité foncière.

Article IIAU 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 m à l'égout de la couverture ou au nu de la façade en cas de toiture terrasse et 2 niveaux (R+1).

Article IIAU 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « le projet 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dispositions générales

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades principales.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 30% au dessus de l'horizontale.
- Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ; les rives, les solins et les bords de toit seront en tuile.
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en brise-soleil ou verrière.

Façades

Sont autorisés en façade :

- les enduits dans les teintes du nuancier communal joint en annexe au présent règlement ; les enduits doivent présenter une granulométrie fine ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

Les gardes corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).

Menuiseries

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium laqué ou PVC dont les teintes devront s'intégrer harmonieusement à la façade et à l'environnement.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

- **En limite de l'espace public**, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromnière, éventuellement fixé sur un muret bas de 0,40 m de hauteur maximum en pierres ou enduit dans un teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal et doublé d'une haie végétale. Un muret technique d'une hauteur maximale de 1,00 m pourra si nécessaire être intégré à la clôture.

L'alignement des hauteurs des murets et grilles avec les clôtures voisines sera recherché.

Dans le cas d'un terrain en surplomb de la voie (mur de soutènement), il pourra être imposé que la clôture soit implantée en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique et qu'elle soit doublée d'une haie de chaque côté ou à minima du côté externe (typologie de haie champêtre), notamment dans les cas où la hauteur du mur de soutènement + 0,40 m \geq 2,00 m

- **En limites séparatives**, les clôtures seront exclusivement constituées soit d'une haie végétale soit d'un grillage à mailles rigides éventuellement doublé d'une haie vive.
Sur la limite séparative Est, en bordure de la zone inondable du Valat de Janelles, les clôtures seront constituées soit d'une haie végétale, soit d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale des deux côtés ou à minima du côté externe uniquement.

Les canisses et masques plastiques, fausses haies sont strictement interdits.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade s'ouvrant sur la rue ou l'espace public est interdite.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré en façade ou dans le muret de clôture et traité en harmonie avec elles.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique, exception faite dans le cas d'aires collectives de regroupement des conteneurs.

Article IIAU 11 – Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal, 3,30 m pour un emplacement PMR) et) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs non souterrains, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (places de stationnement longitudinales ou en épi par exemple).

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation, d'augmentation du nombre de logements au sein d'une construction ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU après l'opération, compte tenu de la nouvelle destination et/ou de la nouvelle surface de plancher et/ou du nouveau mode d'occupation de la construction finale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du règlement du PLU avant l'opération, compte tenu de la destination et de la surface de plancher de la construction initiale.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- au moins 2 places de stationnement par logement ;
- 1 place supplémentaire pour 2 lots ou 2 logements créés (arrondi à l'entier supérieur) ; ces places seront réalisées à l'extérieur des parcelles privatives ou lots privatifs, en accompagnement de la voie (stationnement longitudinal par exemple) ou en placettes collectives.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement sera déterminé en tenant compte de la destination, de la capacité d'accueil, de la fréquence d'utilisation mais également de la proximité éventuelle de parcs publics de stationnement existants.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au

moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

Article IIAU 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A défaut elles doivent être remplacées par des plantations d'emprise au moins équivalente.

La part minimale des espaces non imperméabilisés et plantés est fixée à 40% de la superficie de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds et accessibles, traité en espaces verts paysagés et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe à titre informatif au présent règlement). On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes (les Cyprès sont notamment interdits) ainsi que les espèces endommageant les revêtements par leur système racinaire et notamment les Pins.

Article II AU 13 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

L'orientation et la conception des bâtiments doit favoriser l'optimisation des apports solaires : lumière naturelle et confort thermique d'été et d'hiver.

Article II AU 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les bâtiments doivent être raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs. Tout nouveau bâtiment devra en conséquence prévoir la pose de fourreau(x) en attente pour recevoir la fibre optique.