

**AU**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **Caractère de la zone**

**La zone AU** est une zone à urbaniser à court – moyen terme, à vocation principale d’habitat. Elle est décomposée en 3 secteurs :

- Le secteur AU1 dit de Sainte Agathe (composé de deux sous-secteurs Ouest et Est), destiné à être urbanisé dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble unique.
- Le secteur AU2 Est dit Mézéran, incluant des parcelles bâties.

#### **La zone AU :**

- **est classée en zone de sismicité 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 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont soumises aux règles de construction parasismique (voir Annexe au rapport de présentation).
- **est classée en zone d’aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe au rapport de présentation)

**Le secteur AU2 est pour partie inclus dans l’enveloppe de la zone inondable actualisée définie par l’étude hydraulique globale réalisée dans le cadre du Programme d’Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin de l’Or.**



## **Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone AU :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, d'activités agricoles et forestières et d'hébergement hôtelier.
- 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.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif :
  - o réalisées, concernant chacun des secteurs AU1 et AU3, hors opération d'aménagement d'ensemble unique et non compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ;
  - o non compatibles, concernant le secteur AU2, avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

### **Est en outre interdite en zone inondable délimitée par l'étude hydraulique du PAPI Bassin de l'Or :**

- Toute nouvelle construction, sauf à réaliser une étude hydraulique complémentaire permettant de qualifier l'aléa ; la règle applicable sera alors celle du PPRI pour l'aléa ainsi défini.

## **Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sous conditions en secteurs**

**En secteur AU1 :** 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 à minima sur la totalité de l'emprise du secteur AU1 et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Le programme de logements de cette opération d'ensemble devra comporter 25% au moins de logements locatifs sociaux, tels que définis par la législation en vigueur, et 15% au moins de logements en accession abordable.

**En secteur AU2 :** Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, réalisées le cas échéant dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU. Toute opération de 12 ou plus de 12 logements autorisée à partir de la date d'approbation du PLU devra obligatoirement comporter 25% au moins de logements locatifs sociaux, tels que définis par la législation en vigueur et 15% au moins de logements en accession abordable.

**Sur l'ensemble des secteurs AU1 et AU2 :**

- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

### **Article AU 3 - Accès et voiries**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à 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 en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

#### 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 répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe au rapport de présentation) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

# AU

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé 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 modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues (cheminements doux assurant une connexion aux voies périphériques).

Les voies à double sens de circulation devront comporter à minima :

- une chaussée de 5,50 mètres minimum ;
- un trottoir de 1,50 m de largeur minimum, sauf dans le cas de voies de desserte internes dites partagées piétons / voiture ou lorsque le cheminement piéton est intégré à un espace vert limitrophe.

Elles pourront le cas échéant comporter des places de stationnement en lien avec la voie ainsi que des emprises réservées aux plantations d'accompagnement et d'ombrage (arbres tiges en ponctuation, haies basses....)

Les voies en sens unique devront comporter à minima :

- une chaussée de 3,00 mètres,
- un trottoir de 1,50 m de largeur minimum, sauf dans le cas de voie de desserte interne dites partagées piétons / voiture ou lorsque le cheminement piéton est intégré à un espace vert limitrophe.

Elles pourront le cas échéant comporter des places de stationnement en lien avec la voie ainsi que des emprises réservées aux plantations d'accompagnement et d'ombrage (arbres tiges en ponctuation, haies basses....).

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, publiques ou privées, doivent comporter une aire de retournement répondant aux prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

## Article AU 4 – Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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 de 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 VALERGUES.

## 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

Les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial existant ou futur.

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

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial.

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les dispositions du schéma directeur d'eaux pluviales et prévoir en conséquence des dispositifs de collecte et rétention des eaux pluviales en compensation de l'imperméabilisation ainsi que, le cas échéant, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent risque de nuire gravement à la qualité du milieu naturel.

A défaut, à l'exception des projets portant sur un seul logement, tout projet nouveau d'urbanisation (construction nouvelle hors modification et extension d'une construction existante) et toute opération d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées :

- soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier Loi sur l'eau ou non, dans le cas d'opérations d'ensemble (pour rappel obligatoires en secteurs AU1 et AU3) ;
- soit à la parcelle, hors opération d'ensemble.

## 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 ne doivent pas être aériens et apparents.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des annexes hors garages (abri de jardin, cuisine d'été, local piscine...)
- soit en recul d'au moins 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.

Des implantations différentes - ente 0,00 m et 3,00 m par rapport à l'alignement - sont autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général à l'échelle de la commune. Dans le cas de constructions groupées (maisons en bande) il conviendra de prévoir un décalage des volumes bâtis de façon à éviter un front bâti linéaire, dès que le linéaire de façades excède 4 maisons ; ce décalage peut notamment être obtenu par une implantation différente des garages ; une symétrie des implantations sera recherchée à l'échelle du linéaire de façades.

Cette possibilité n'est pas ouverte aux annexes hors garages (abri de jardin, cuisine d'été, local piscine...) qui devront donc obligatoirement être implantées à 3,00 m au moins 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.

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ouverture des portails ne doit pas se faire sur le domaine public.

### **Cas particuliers :**

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publique ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

**Locaux techniques des piscines :** Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés dans le volume de la construction principale ou encore implantés en recul minimal de 3,00 mètres par rapport à la voie publique et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

## **Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en recul de la limite séparative tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2$ , minimum 3,00 m).
- soit en limite séparative dans les cas suivants :
  - o maisons jumelées ou maisons en bande, à l'exception des limites de chaque secteur (ou sous-secteurs concernant le secteur AU1), où s'applique la règle générale ci-avant ( $D \geq H/2$ , minimum 3,00 m).
  - o annexes d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup>, d'une hauteur au plus égale à 4,0 m en tout point de la construction et d'une longueur maximum de 10,00 m mesurée sur la limite séparative considérée. En cas d'implantation d'une annexe sur deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 15,00 mètres. Une seule annexe est autorisée par unité foncière.
  - o parties de bâtiment n'excédant pas 10,00 mètres de longueur mesurée sur la limite séparative et 4,0 mètres de hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur d'au moins 3,00 m. En cas d'implantation sur deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 15,00 mètres.

### ***Cas particuliers :***

**Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Locaux techniques :** Les locaux techniques (pompe) doivent être soit enterrés, soit intégrés au volume de la construction principale, soit implantés en recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances notamment phoniques pour le voisinage.

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

Non règlementé

## **Article AU 8 – Emprise au sol**

**Secteur AU2 :** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

# AU

L'emprise au sol n'est pas règlementée dans le cas de l'aménagement, la rénovation, le changement de destination ou la reconstruction avec une emprise au sol identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure au seuil de 40%.

**Secteur AU1** : L'emprise au sol n'est pas règlementée

## Article AU 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m au faîtage et 7,00 m à l'égout du toit ou au nu de la façade et 2 niveaux (R+1).

La hauteur du rez-de-chaussée est limitée à 4,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## Article AU 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.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit 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.

Les abris et annexes en matériaux hétéroclites sont interdits.

### Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, à 2 pentes en AU1, d'une pente comprise entre 30% et 35% au dessus de l'horizontale.
- + Les toits terrasses.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture ; ils pourront le cas échéant être limités dans un objectif de bonne intégration architecturale et urbaine.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés esthétiquement en les considérant comme un composant du bâti et non comme un simple élément technique, corps étranger à la construction. Ils 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 ; ils peuvent être adossés à la façade arrière et constituer un auvent qui abritera une terrasse contre la maison.

### Façades

Sont autorisés en façade :

- les enduits de granulométrie fine ( finition talochée fin ou grattée fin) ; les enduits de type « rustique » sont interdits.
- le bardage en bois naturel, pierre ou parements pierre dans la limite de 30% de la surface totale des façades du bâtiment.

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 ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

Sont autorisés les ombrières et pare-soleil en bois, aluminium ou PVC de teinte s'intégrant au paysage urbain environnant.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m en limite des voies et emprises publiques, 2,00 m en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées :

- **En limite des voies et emprises publiques :**
  - soit d'une haie végétale ;
  - soit d'un grillage rigide à mailles larges (5 cm de côté minimum) doublé d'une haie végétale ;
  - soit d'un mur plein de 1,60 m de hauteur maximum en pierres, parements pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale.
  - soit, et **uniquement en secteur AU2**, d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum en pierres, parement pierres ou enduit sur les deux faces dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale et surmonté d'un grillage à mailles rigides, d'une grille ferronnière ou de lisses de bois ou de métal et doublé d'une haie végétale ; l'alignement des hauteurs des murets et grilles sera recherché avec les clôtures voisines.

- **En limites séparatives :**
  - soit d'une haie végétale ;
  - soit d'un grillage rigide à mailles larges (5 cm de côté minimum) ; ce grillage pourra être doublé d'une haie végétale ou complété uniquement par des lames d'occultation bois pour grillage.
  - soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit et surmonté d'un grillage à mailles rigides ;
  - soit d'un mur plein, sous réserve de l'accord du propriétaire voisin.

**Sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone agricole ou naturelle (zone A ou N), les clôtures seront composées soit d'une haie végétale soit d'un grillage rigide à mailles larges (mailles de 5 cm minimum doublé d'une haie végétale).**

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

#### Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose d'équipements de production ou de régulation thermique, de paraboles et d'antennes sur la façade donnant sur la rue 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 AU 11 – Obligations en matière de stationnement**

#### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes.

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 (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

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.

#### **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, exception faite pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé plus de une place par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement au moins par tranche commencée de 20 m<sup>2</sup> 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.

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 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.

# AU

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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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 AU 12 – Obligations en matière d'espaces libres et de 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.

**Surfaces imperméabilisées** : Sont considérées comme surfaces imperméabilisées l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol et génèrent donc des effets de ruissellement : surfaces bâties génératrices d'emprise au sol, terrasses imperméables, aires de stationnement et voies d'accès imperméabilisées (goudronnées ou cimentées par exemple).

### En secteur AU1 :

La surface imperméabilisée ne peut excéder :

- 130 m<sup>2</sup> pour les unités foncières de lots à bâtir de moins de 350 m<sup>2</sup>
- 150 m<sup>2</sup> pour les unités foncières de lots à bâtir de plus de 350 m<sup>2</sup>
- Pour les logements collectifs, le taux d'imperméabilisation autorisé est de 80% de la surface de l'emprise foncière.

### En secteur AU2 :

40% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins peu profonds, traités en espaces verts paysagés et intégrés au plan de composition de l'opération.

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre ou arbuste à faible système racinaire pour 4 places ou de plantations basses d'emprise au sol au moins équivalente.

Les voies de desserte des opérations d'ensemble seront plantées à raison de 1 arbre ou arbustes à faible système racinaire sur la base de 1 arbres ou arbuste par lot ou de plantations basses d'emprise au sol au moins équivalente.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locale adaptées au climat méditerranéen (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation) ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes ; les Cyprès sont notamment interdits.

Les haies mono-spécifiques sont également interdites.

Les terrains sont le cas échéant soumis aux obligations de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 6.4 - Obligations Légales de Débroussaillage).

### **Article AU 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans le respect des dispositions de l'article AU 10.

### **Article 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 (pose de fourreaux en attente)