

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

### **Caractère de la zone**

**La zone II AU** correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

**La zone II AU est :**

- **pour partie située en zone d'aléa ruissellement pluvial telle que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.**
- **intégralement située en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- **intégralement située en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement).
- **pour partie incluse dans le périmètre de protection rapprochée de la station de pompage assurant l'alimentation en eau potable de la base aéronavale de Nîmes Garons tel que délimité par l'avis sanitaire de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé, en date du 14 février 2007** (voir Annexe 6.1.1 du PLU)

**Elle est également pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de l'A54 et de la RD 135**, à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir annexe 6.3).

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

### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone II AU :**

- 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 installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation.
- 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 antennes relais et les pylônes de télécommunication.
- Toute construction réalisée hors opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone II AU ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne serait pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

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

### **Sont autorisés sous conditions en zone II AU :**

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'équipement public ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone II AU sous réserve pour cette dernière :
  - d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ;
  - de comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux ; le nombre de logements exigé sera le cas échéant arrondi à l'unité supérieure si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, à l'unité inférieure si le chiffre après la virgule est inférieur à 5.
- Les affouillements et exhaussements de sols 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, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU et sous réserve de justification technique.

**Du fait du classement en zone d'aléa ruissellement pluvial,** l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU est conditionnée à la réalisation de travaux et aménagements permettant de mettre hors d'eau les terrains pour une pluie de période de retour 100 ans ; après exondation, les nouveaux planchers créés devront être calés au minimum à la cote TN + 50 cm.

**Sur la partie de la zone II AU incluse dans le périmètre de protection rapprochée de la station de pompage alimentant la base de Nîmes Garons,** tel que délimité par le rapport de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé en date du 14 février 2007 ; il conviendra de respecter les dispositions figurant audit rapport et notamment :

- faire vérifier et éventuellement mettre en conformité tous les captages existants atteignant la partie captive ou libre de la nappe ;
- prescrire que tout nouvel ouvrage atteignant la nappe soit réalisé conformément aux techniques en vigueur ;
- s'assurer que les rejets d'eaux pluviales de la zone urbanisée dans le ruisseau du Bois de Signan ne soient pas effectués en amont de la RD 42 ;
- prescrire que tout aménagement demandant une excavation (pose de conduite, fossé...) soit soumis à autorisation préalable et soit réalisé en prenant toutes précautions pour éviter une pollution pendant et après la phase travaux. Toute réalisation de puisard ou de bassin d'injection d'eaux pluviales est interdite.
- proscrire le stockage de matière de vidange, fumiers et l'entreposage de déchets dont déchets industriels.

## **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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

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 présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis 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 satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, 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 raccourcis piétons et cyclables.

Les voies impasse seront dans la mesure du possible évitées ; en cas d'impossibilité, elles devront comporter un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour mémoire, à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

## **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 capacité et caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

### **Desserte incendie**

Les constructions et installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### **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. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole et d'une visite de conformité.

## 2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

## 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
- des eaux de vidange des piscines, est interdit.

## Eaux pluviales

Les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts et accessibles ; ces bassins devront être aménagés paysagèrement et les pentes des talus devront être suffisamment douces pour permettre un entretien facilité du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

## Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine....).

## Autres réseaux

Les 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.

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.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

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

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies et emprises publiques, hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation.

Néanmoins, peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement ;

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres ( $L \geq 3$  mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

#### **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 EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).
- **Terrasses :** Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Sur les limites séparatives correspondant à la limite de la zone II AU, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 mètres).

### **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 des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

### **Article IIAU 9 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

Le dépassement de la hauteur maximale peut être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte charge.

#### **Zone II AU**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m à l'égout de la couverture.

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

En application de l'article R. 111-21 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.

#### **Principes généraux**

Le style architectural de tout bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de 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 enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

### **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 25 et 35% au dessus de l'horizontale ;
- Les toits terrasses partiels et les toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer, en vue rapprochée depuis l'espace public, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

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

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Les différentes typologies autorisées pour les clôtures sont les suivantes :

- Mur en pierres ou mur maçonné enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ferromécanique ou d'un treillis soudé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.
- Grillage soudé depuis le sol d'assiette jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.

L'utilisation de canisses, voile occultant en matière plastique, fausses haies plastiques est strictement interdite.

**A l'interface de la zone N, des secteurs N3 et N4 et le long du Chemin de Bellecoste**, les clôtures seront obligatoirement réalisées en grillage soudé et doublées d'une haie végétale.

### **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.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune.

## Article IIAU 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, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, 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.

### 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.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de places requis sera à minima de  $2 \times 2 = 4$  places.

### 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 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 pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

### 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 des 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

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- Logements individuel : au moins 2 places de stationnement par logement ;
- Logement collectif : 1 place de stationnement au moins par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement au moins par logement de 50 ou plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 

##### Pour les constructions à destination de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de bureau ou commerce.

##### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement ou de garage par chambre.

#### Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins 2 logements comprenant un parc de stationnement 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 salariés devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments.

L'espace de stationnement devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible 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.

**Pour les bâtiments à usage principal d'habitation**, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements 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 destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie représentant 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 et 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.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit comporter à minima 30% d'espaces verts plantés collectifs ; ce pourcentage inclut les bassins de rétention des eaux pluviales, qui seront traités en espaces paysagers accessibles au public, intégrés à la composition urbaine de l'opération, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Chaque lot doit d'habitat individuel doit en outre comporter 40% au moins d'espaces non imperméabilisés dont la moitié au moins plantés.

Les aires de stationnement collectives devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les voies de desserte interne primaire devront également faire l'objet de plantations, éventuellement alternées avec les places de stationnement latérales.

Les voies et cheminements internes des opérations devront être traités qualitativement et arborés (plantations d'ombrages, plantations basses en bosquets....).

Les essences utilisées devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès. Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral 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 4.3).

### **Article IIAU 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.

### **Article IIAU 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.