

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

---

## ZONE IAU

### Caractère de la zone

**La zone IAU**, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future ; elle est composée de deux secteurs : IAU1 de la Rouchère et IAU2 des Plantiers

L'ouverture à l'urbanisation du secteur IAU1 ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur IAU2 ne peut se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU, dont une opération d'aménagement d'ensemble unique sur la partie située au Nord du Chemin des Rivières.

**La zone IAU** est classée :

- pour partie, en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone de précaution résiduelle ZpR (voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité, en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible (Voir Annexe Rapport de présentation) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 2 (Voir Annexe Rapport de présentation).

**En secteur IAU2** est par ailleurs identifié, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, un monument à protéger ou mettre en valeur, soumis à ce titre à des prescriptions et recommandations de nature à en assurer la préservation, la conservation ou la restauration :

N°	Élément de patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	Parcelle cadastrale Rue
<b>Patrimoine religieux / Petit ouvrage isolé</b>		
9	Croix de Maugard	000 D67 / RD 16 <sup>E</sup> 2 Les Plantiers

Les prescriptions et recommandations à respecter sont portées en annexe au présent règlement.

## Article IAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits en zone IAU:

- 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 installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- 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 dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

**En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU,** s'appliquent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

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

### Sont autorisés en zone IAU sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités commerciales et de bureaux, les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées dans le cadre :
  - sur le secteur IAU1 : d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité du secteur et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ; en zone de précaution résiduelle Zpr, les planchers aménagés des constructions seront calés sur vide sanitaire à 30 cm minimum au dessus du terrain naturel.
  - sur le secteur IAU2 : d'opérations d'aménagement et de construction compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU, dont une opération d'ensemble unique sur la partie située au Nord du Chemin des Rivières. Le programme de logement de l'opération d'ensemble portant sur la partie Nord du secteur IAU2 devra en outre comporter 20% au moins de logements locatifs aidés.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la réalisation d'ouvrage de rétention des eaux de ruissellement.

- 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, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique sont autorisés même s'ils ne respectent pas le corps de règle de la zone IAU, sous réserve de justification technique.

**En outre, les travaux portant sur le monument identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**, et porté au plan de zonage du PLU devront respecter les prescriptions et recommandations portées en annexe au présent règlement, de nature à en assurer la préservation, la conservation ou la restauration.

### **Article IAU 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 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU) 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.

La création d'accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur la RD 37<sup>E3</sup> et la RD 16<sup>E2</sup> est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

#### **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 permettre de répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU) et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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.

Les voies en impasse comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU) et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

## **Article IAU 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 au réseau public d'eaux usées. Les raccordements devront être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement sur la commune de CREISSAN.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du gestionnaire du réseau ; 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 :

- 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.

### **Eaux pluviales**

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de compensation conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera défini sur la base d'un ratio de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme applicable 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 peu profonds et accessibles, traité en espaces verts collectifs et intégrés au plan de composition de l'opération.

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des dispositifs de rétention à la parcelle sous forme de citerne enterrée ou aérienne ou encore de bâche sous terrasse, d'un volume minimum de 5 m<sup>3</sup>.

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.

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 (RD) doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département.

#### **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.

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

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (généralistes, corniches, casquette...).

Les constructions seront 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 ; dans le cas des maisons groupées, un décalage des façades est toutefois autorisé pour créer un front bâti non uniforme, à condition toutefois que ce décalage reste limité.  
Sont seuls autorisés en surplomb du domaine public, les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,30 m.
- soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, hors débords de toiture, « casquettes », corniches ou auvents architecturaux.

#### **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 intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

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

Les règles d'implantation ci-après s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci, hors débords de toiture (génévoises, corniches, casquette...) dans la limite de 0,60 m de profondeur à partir du nu de la façade.

Les constructions doivent :

- soit jouxter la limite parcellaire ;
- soit être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

En limite de secteur, les constructions doivent obligatoirement respecter un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 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 intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- **Piscines :** Les bassins des piscines devront être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

## Article IAU 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie de la dite unité foncière.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce pourcentage de 50% s'applique de façon globale à la superficie totale de l'opération.

## Article IAU 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8,50 m au faitage et 6,00 m à l'égout ou au nu de la façade en cas de toiture terrasse.
- R+1 maximum

## **Article IAU 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 murs aveugles devront, dans la mesure du possible être évités.

### **Toitures**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal traditionnelle de ton clair de pente comprise entre 30 et 35% ; lorsque les bâtiments sont mitoyens (constructions jumelées ou groupées), les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses partiels dans la limite de 1/3 de la surface totale de la toiture du bâtiment.

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

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ou posés en superposition de la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> (abri, cuisine d'été.....) peuvent déroger à ces dispositions, sous réserve toutefois de s'intégrer de façon qualitative à l'environnement bâti ; est ainsi interdit l'utilisation de tôles.

### **Façades**

Sont autorisés:

- les façades enduites dans les teintes du nuancier communal ; les enduits doivent présenter une granulométrie fine ( finition grattée, talochée lissée, frotassée); les enduits de type « rustique » sont interdits ;
- les façades en pierre ou aspect pierre ;
- les façades en bardage en bois naturel partielles dans la limite de 50% de la surface totale de façade de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques en façade ou auvent sont interdits.

Les garde corps des balcons et terrasses doivent être de forme simple : murets pleins ou barreaudage métallique droit (interdiction des balustres, volutes, grilles dites andalouses).



### Ouvertures

Sont autorisées les menuiseries et volets bois, aluminium ou métal laqué ou PVC de teinte respectant le nuancier communal.

Sont autorisés les brise soleil et ombrières en bois, aluminium ou métal laqué respectant le nuancier communal

### Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur en pierre ou d'un mur maçonné enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale et ne dépassant pas 1,80 m de hauteur totale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m en pierre ou maçonné et enduit sur les deux faces d'une teinte identique à celle de la façade principale, surmonté d'une grille métallique en barreaudage simple, d'un grillage à mailles rigides ou de lisses de bois ou de métal horizontales doublés d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m ;
- soit d'une clôture grillagée à mailles rigides d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublée d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

En tout état de cause, la clôture devra comporter un muret technique dans lequel seront intégrés les compteurs et éléments techniques (boîte aux lettres) ; l'emplacement à conteneurs sera le cas échéant intégré dans ce mur technique.

En limite de la zone agricole A, les clôtures seront obligatoirement réalisées en grillage à mailles rigides d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées.

Toute rehausse et toute doublure de type claustra bois, canisse bambou ou plastique, brise vue est strictement interdite.

Les éléments décoratifs de type sculptures, balustres moulées.... sont interdits en clôtures.

Les portails et portillons seront en bois ou en ferronnerie d'une teinte conforme au nuancier communal.

### Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

La pose de **climatiseurs** sur console en façade donnant sur la rue ou l'espace public est interdite. Les climatiseurs devront obligatoirement être posés en façade arrière ne donnant pas sur l'espace public.

La pose de **paraboles et antennes** en façade ou sur balcon donnant sur la voie ou l'espace public est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades.

**Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité** doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de façade ou de clôture, dans une niche maçonnée fermée par un portillon de bois ou de fer ne faisant pas saillie par rapport au nu de la façade ou au nu du mur de clôture.

### Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, sauf aménagement d'une ou plusieurs aires de regroupement à l'échelle de l'opération d'ensemble. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

## **Article IAU 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Obligations en matière de stationnement des voitures**

#### **Dispositions générales**

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) 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 (place de stationnement longitudinal ou en épi).

#### **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 exigé 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 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 (200 mètres maximum) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (200 mètres maximum).

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 zone IAU**

Il est exigé :

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

- deux places de stationnement au moins par logement sur emprise privée, hors logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement.
- 1 place de stationnement supplémentaire au moins pour 2 logements (nombre arrondi le cas échéant à l'unité supérieure), hors emprise privée, en placettes collectives ou en accompagnement de la voie (stationnement latéral).

##### **Pour les constructions à destination d'activités commerciales ou de bureau**

- une surface de stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher à destination d'activités, avec un minimum de 1 place.

#### **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 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.

## **Article IAU 12 – Obligations en matière d’espaces libres et plantations**

Les arbres et sujets végétaux remarquables par leur taille ou de leur âge doivent être maintenus, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

50% au moins des espaces libres de construction de chaque unité foncière ou chaque lot doivent être maintenus en espaces de pleine terre végétalisés.

Dans le cas d’opération d’aménagement d’ensemble, 10% au moins de l’emprise de l’opération doivent en outre être traités en espaces verts communs, intégrés au plan de composition de l’opération ; ce pourcentage inclut les espaces de rétention des eaux de ruissellement obligatoirement traités en espaces verts collectifs intégrés au plan de composition de l’opération.

Les voies de desserte internes de l’opération doivent être plantées d’arbres de haute tige en alternance avec les places de stationnement ou de plantations arbustives d’emprise au moins équivalentes.

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

La zone IAU est pour partie soumise aux Obligations Légales en matière de débroussaillage en application de l’arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé » (voir Annexe 6.5 « Obligations Légales de Débroussaillage »).

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

Pour rappel, l’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques et environnementales.

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

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente).