

## **ZONE 3AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

### **DESCRIPTION :**

Cette zone recouvre des hameaux de maisons (habitat individuel) existants situés au cœur des zones d'urbanisation futures constituant le projet urbain de Port Marianne.

### **LOCALISATION :**

Cavalade, Truc de Michel, Mas Julien.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

– Maintien des habitations existantes, en permettant également un développement de l'urbanisation très limité. Il est prévu de conserver ces hameaux existants qui, même s'ils sont situés au cœur de zone, seront totalement restructurées.

**PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

– Dans son ensemble la zone 3AU se caractérise par :

- autorisation de construire uniquement de l'habitat individuel et des équipements publics y compris les installations classées nécessaires au fonctionnement urbain, à condition que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone et compatible dans le temps et dans l'espace avec la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur considéré.
- surface des espaces libres conséquente.

– Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

**ATTENTION :**

La zone 3AU est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

## **Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

### **1) Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles définies à l'article 2, paragraphe 1).

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation collective.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie.

Les constructions et installations destinées uniquement à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions ou installations d'intérêt collectif autres que les équipements publics.

### **2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :**

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

### **3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :**

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

## **Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**

### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

#### **a) Principe général :**

Sans préjudice des règles définies au paragraphes 2) et 3) suivants :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 du code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

**b) Règles particulières :**

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En outre :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

**c) Cas particuliers :**

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

**2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :**

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

**3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

## **Article 3 : Accès et voirie**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manoeuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

#### b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

**b) Eaux usées / Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

**Dispositions de rétention des eaux pluviales**

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup> et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m<sup>3</sup>.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- chaussées ou parkings avec structure réservoir,
- bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en oeuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

#### d) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Non règlementé

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

**Définition de l'alignement :**

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

**1) Dans l'ensemble de la zone :**

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article

Règle de prospect :  $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

**2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:**

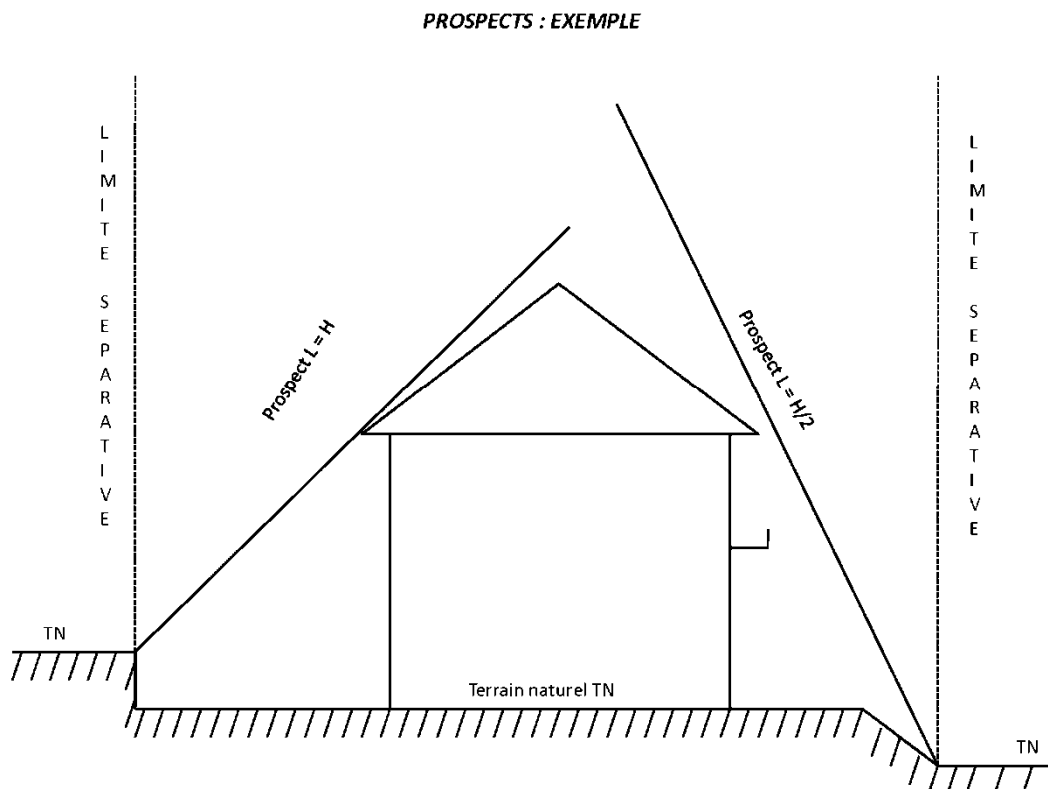
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.





Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

**Dans l'ensemble de la zone :**

**a) Principe général :**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

**b) Règles particulières :**

- L = ou > à H et au minimum L = ou > à 4 mètres  
Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives . Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale telle, que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative .
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Dans l'ensemble de la zone :**

**a) Principe général :**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

**b) Règles particulières :**

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 : Emprise au sol**

### **Dans l'ensemble de zone :**

Non réglementé

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

8 mètres. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

## **Article 11 : Aspect extérieur**

### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

#### a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

#### b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

#### c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

##### • en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en

définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :  
les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir , d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum , surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes ( gendarmerie, C.R.S., armée, etc... )

## **2) Dans les périmètres d'indice "W" :**

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

#### **a) Principes généraux :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au dessus.

### **b) Règles particulières :**

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

- constructions destinées à l'habitation individuelle, groupées ou non,

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

### **2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :**

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable est au maximum de :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3) Rappel :**

En application des dispositions du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens (L151-33) :
  - 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 ;

- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
  - la préservation d'un paysage ;
  - le maintien des équilibres écologiques ;
  - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
  - assurer la sécurité des biens et des personnes,
  - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
  - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
  - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

La surface des espaces libres devra être égale à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

## **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Non réglementé

