

ZONE 6AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone correspond à une extension future du quartier Consuls de Mer situé en rive droite du Lez, dans le prolongement de la ville existante.

Cette zone correspond à une partie du périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, et à son prolongement au sud et à l'ouest jusqu'à la rue des Acconiers et jusqu'à la Voie Ferrée d'intérêt Local (VFIL), dans le souci d'un traitement homogène de cette maille urbaine.

LOCALISATION :

Port Marianne-Consuls de Mer



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Compléter le quartier de Consuls de Mer le long du Lez, permettant le prolongement de la Ville vers l'Est ;
- Promouvoir l'aménagement d'un quartier vivant et animé, avec une mixité des fonctions urbaines, notamment de logements, de bureaux, de commerces, organisés autour d'un projet de grand équipement public (le nouvel Hôtel de Ville) ;
- Promouvoir un environnement de qualité, par la création d'espaces publics et privés et la réalisation d'un grand parc public contribuant aussi à la mise en valeur des berges du Lez.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone répond au principe de mixité des fonctions urbaines. Elle admet les constructions destinées notamment à l'habitation, au commerce et aux bureaux.

Cette zone comprend deux secteurs : 6AU-1 et 6AU-2. Ces secteurs se distinguent essentiellement par des règles d'implantation particulières des constructions par rapport au domaine public.

Son organisation s'inscrit dans une logique de plan de masse traduisant la forme urbaine particulière souhaitée dans cette zone et assurant les conditions d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

Un parking public souterrain permettra de répondre aux besoins en stationnement de la zone, pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, et, le cas échéant, de logements.

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.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement :

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

3) Dans les périmètres de risques d'inondations 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 tous les secteurs :

a) Principe général :

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

Toutes les 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 :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des 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 soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- 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.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités 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 de risques d'inondations délimités aux 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.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux dans les périmètres délimités aux documents graphiques du règlement :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter une part de logement locatif social.

Pour les permis d'aménager et les déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération (déduction faite des superficies de logement locatif social déjà existantes) et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots issus de ces divisions.

Le calcul se fait en fonction des tranches suivantes :

Tranche 1 : De 1200 à 2500 m² inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $SDP(1)$ du projet x 20%

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Tranche 2 : De 2501 à 5000 m² inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $2500 \times 20 \% + (\text{SDP}(1) \text{ du projet} - 2500) \times 25\%$

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Tranche 3 : à partir de 5001 m², la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $2500 \times 20 \% + 2500 \times 25\% + (\text{SDP}(1) \text{ du projet} - 5000) \times 30\%$

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1200 m² ;
- aux résidences de tourisme.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement (ZAC), à l'exception des résidences de tourisme, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération, déduction faite des superficies de logement locatif social déjà existantes. Cette obligation est fixée à au moins 30% de l'ensemble de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.

Une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs:

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.

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

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

b) Voies 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 ou à créer, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs:

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune 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.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs:

Non réglementé.

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

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 :

Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du niveau du sol fini après travaux.

2) Dans les secteurs 6AU-1 et 6AU-2

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

a) Règle générale :

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à celui-ci, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le document graphique du règlement.

b) Règles particulières :

b-1 Dans le secteur 6AU-1 :

Aux dispositions définies au paragraphe a) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Des structures légères en débord des constructions y compris des éléments d'ancrage seront admises en surplomb de l'espace public existant ou prévu dans la limite de 8 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade des constructions, en ménageant une hauteur libre de construction de 3 mètres minimum depuis le niveau fini après travaux. Ces structures pourront être supportées par des ouvrages tels que poteaux, piliers et éléments d'ancrage en phase dans la limite d'emprise des 8 mètres définis ci-avant.

Au dernier étage des constructions, des structures légères de 5 mètres maximum de débord comptés horizontalement depuis le nu de la façade des constructions seront admises en surplomb de l'espace public existant ou prévu, en ménageant une hauteur libre de construction de 3 mètres minimum.

b-2 Dans le secteur 6AU-2:

Aux dispositions définies au paragraphe a) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

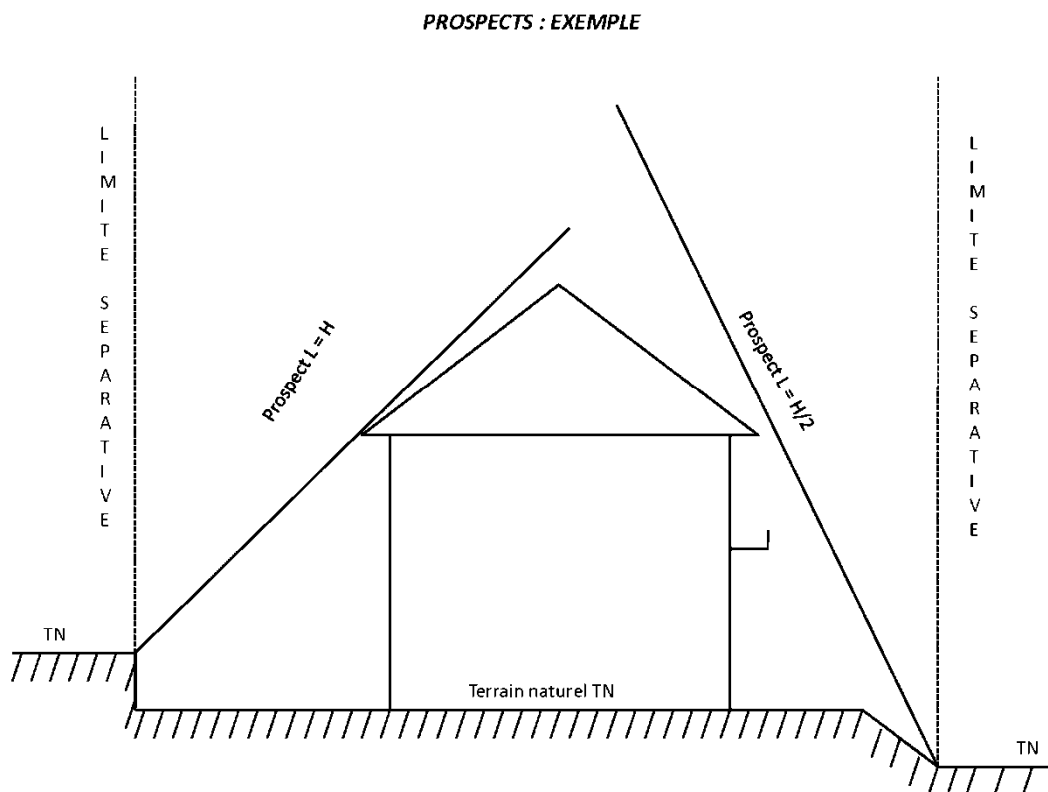
Dans les cas représentés au document graphique du règlement, les constructions sont admises en surplomb de l'espace public existant ou prévu avec y compris, le cas échéant, leurs ouvrages porteurs au sol.

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 de la construction considérée au point de la limite séparative 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 tous les secteurs:

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du niveau du sol fini après travaux.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les constructions seront implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement et le document graphique du règlement.

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

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol**Dans tous les secteurs:**

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée au document graphique du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faible dimension liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions en sous-sol par rapport au sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules et les ouvrages hydrauliques, dans la limite de la hauteur maximale constructible ;
- des constructions de superficie limitée implantées sur l'espace public ou admis en surplomb de ce dernier, outre les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ou les surplombs admis au titre du présent règlement;
- le cas échéant, d'autres constructions admises en surplomb de l'espace public au titre du présent règlement.

Ces emprises maximales constructibles pourront supporter des espaces publics en volume selon le document graphique.

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 l'acrotère pour les toitures terrasse ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente, à l'exception des locaux et équipements techniques, 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 fini après 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 des secteurs :

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM est supérieure à la hauteur autorisée par le règlement de la zone, la construction ou l'installation d'édicules techniques nouveaux est autorisée à condition :

- que ces édicules soient regroupés avec ceux déjà réalisés s'il en existe,
- en l'absence d'édicules existants, que leur hauteur ne dépasse pas 1,80 mètres.

a) Dans les périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions délimités au document graphique du règlement:

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans ces périmètres et qui correspondent selon les cas à :

- 28 mètres NGF ;
- 41,50 mètres NGF ;
- 45 mètres NGF ;
- 59 mètres NGF ;
- 65 mètres NGF ;
- 80 mètres NGF.

b) En dehors des périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions délimités au document graphique du règlement, la hauteur maximale de construction est de 9 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs:

Les matériaux d'aspect crépis sont exclus.

Les toitures en pente sont interdites.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. 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.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

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 de véhicules

1) Dans tous les secteurs:

a) Principe général

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 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et au dessus :

- constructions destinées à l'habitation :

1 place par 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 0,8 place par logement).

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces

locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux activités culturelles et de loisirs :

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel

1 place pour 4 chambres.

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 m² de surface de plancher.

3) Exemptions :

Pour les constructions à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, ou d'hébergement hôtelier, et si des raisons d'ordres technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 200 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans.

4) 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

Définition des espaces libres :

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.

1) Dans tous les secteurs :

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.

2) Dans le secteur 6AU-1 :

Les toitures terrasses des constructions devront être partiellement végétalisées et plantées ponctuellement d'arbres de haute tige.

3) Dans le secteur 6AU-2 :

Les espaces libres à planter indiqués au document graphique du règlement devront être végétalisés sauf au droit des accès des constructions et plantés ponctuellement d'arbres de haute tige.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Les secteurs 6AU-1 et 6AU-2 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 96 000 m².