

ZONE 1U8

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur en cours d'urbanisation nouvelle au nord du bassin J. Cœur et le long du Lez en continuité des quartiers existants. Cette zone recoupe le périmètre de la ZAC J. Cœur avant son extension au sud du bassin Jacques Cœur.

LOCALISATION :

Port Marianne-Jacques Cœur



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers centraux de Port Marianne sur la rive gauche du Lez, dans la continuité du quartier Richter, composé d'habitat, de commerce, de bureaux. (mixité urbaine).

Le quartier s'étendra à terme au nord et au sud d'un bassin d'agrément Jacques Cœur. La ZAC Jacques Cœur a été, à cet effet, étendue au sud du bassin.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

La zone comporte deux secteurs : 1U8-1 et 1U8-2. Ces secteurs destinés à des constructions à usage d'habitation mais pouvant aussi accueillir des commerces, des bureaux et de l'hébergement hôtelier.

Les deux secteurs se distinguent par leur forme urbaine. Le secteur 1U8-2 se caractérise par des constructions de type maisons de ville. Le secteur 1U8-1 présente des hauteurs maximales de construction plus importantes (habitat collectif).

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.

- 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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 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 tous les secteurs :

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 déclaration et celles soumises à autorisation 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 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.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux dans les périmètres délimités dans les 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 : $2500 \times 20\% + (SDP^{(1)} \text{ du projet} - 2500) \times 25\%$
- (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 : $2500 \times 20\% + 2500 \times 25\% + (SDP^{(1)} \text{ du projet} - 5000) \times 30\%$
- (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 :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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.

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

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % au débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

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.

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.

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

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 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 d'aménagement de la zone.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 2) suivant :

- b.1) Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise maximale constructible défini par le règlement et ses documents graphiques.
- b.2) Dans tous les cas, nonobstant les dispositions des paragraphes b.1) précédent, des surplombs seront admis sur l'espace public existant ou prévu :
 - selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement, en ménageant cependant une hauteur libre de construction au minimum de 7 mètres à compter du sol fini après travaux ;
 - ou sinon de manière exceptionnelle, lorsque que les besoins de la conception technique ou architecturale le justifie, en ménageant une hauteur libre de 4,50 mètres depuis le sol fini après travaux et dans la limite de 2,50 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "Avenue Raymond Dugrand" :

Les constructions seront édifiées au minimum à 25 m de l'axe de l'emplacement réservé

pour voirie C54 incluant l'Avenue Raymond Dugrand et la route de Boirargues.

De plus, dans la bande de 75 m par rapport à l'axe de l'Avenue Raymond Dugrand, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 90 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "Avenue Raymond Dugrand".

3) Le long des voies délimitées 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

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 d'aménagement de la zone.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

b.1) Les constructions seront implantées en limite séparative dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques.

b.2) 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 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 et 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 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 d'aménagement de la zone.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques, les constructions situées sur une même unité foncière devront être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne devront 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.

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au minimum de 4 mètres.

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 aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions au-dessous du niveau du 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 ;
- des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, ainsi que les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ;
- les surplombs de l'espace public indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions devra ménager les passages sous bâtiment indiqués aux documents graphiques du règlement.

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 et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant au sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres ou 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 :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 47 mètres NGF ;
- 43 mètres NGF ;
- 25 mètres NGF.

En dehors de ces périmètres particuliers de hauteur délimités dans les documents graphiques du règlement, la hauteur maximale des constructions est de : 9 mètres.

Par ailleurs, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

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.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.

Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent doivent permettre d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles.

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.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

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) 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.

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

b) Règles particulières :

Au principe défini au paragraphe a) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

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 pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée 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 75 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 et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtels :
1 place pour 3 chambres.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

– résidences services personnes âgées :
1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 place pour 2 logements)

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) Pour 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.

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.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être à dominante naturelle et recevront des arbres à fort développement adaptés au climat méditerranéen.

Les surfaces minérales seront limitées aux cheminements piétonniers. Les murets éventuels ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,50 m.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Les secteurs 1U8-1 et 1U8-2 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 80 000 m².