

ZONE 2U3

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone urbanisée essentiellement sous forme d'habitat collectif de hauteur modérée.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC Jardin aux Pivoines.

LOCALISATION :

Jardin aux Pivoines



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Accompagner l'entrée de ville (depuis la RN 113 à l'est) et terminer l'urbanisation du quartier Aiguelongue en respectant son caractère végétal fort et en harmonie avec le site classé du parc de Méric situé à proximité.
- Participer à la mise en valeur des franges naturelles et urbaines du Lez.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone est ouverte à la mixité urbaine. Les densités et le profil des constructions exprimés notamment par les règles de hauteur et l'emprise au sol maximale des constructions varient en fonction du site. Ces règles permettent notamment une bonne insertion des constructions dans

l'environnement.

- 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 et utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

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 et 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, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques.

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 l'ensemble de la zone :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) suivant :

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 tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, 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 la zone.

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 l'ensemble de la zone :

Accès :

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées dans les documents graphiques.

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

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 %.

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par les annexes sanitaires 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.

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 du terrain

Non réglementé.

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

Définition de l'alignement :

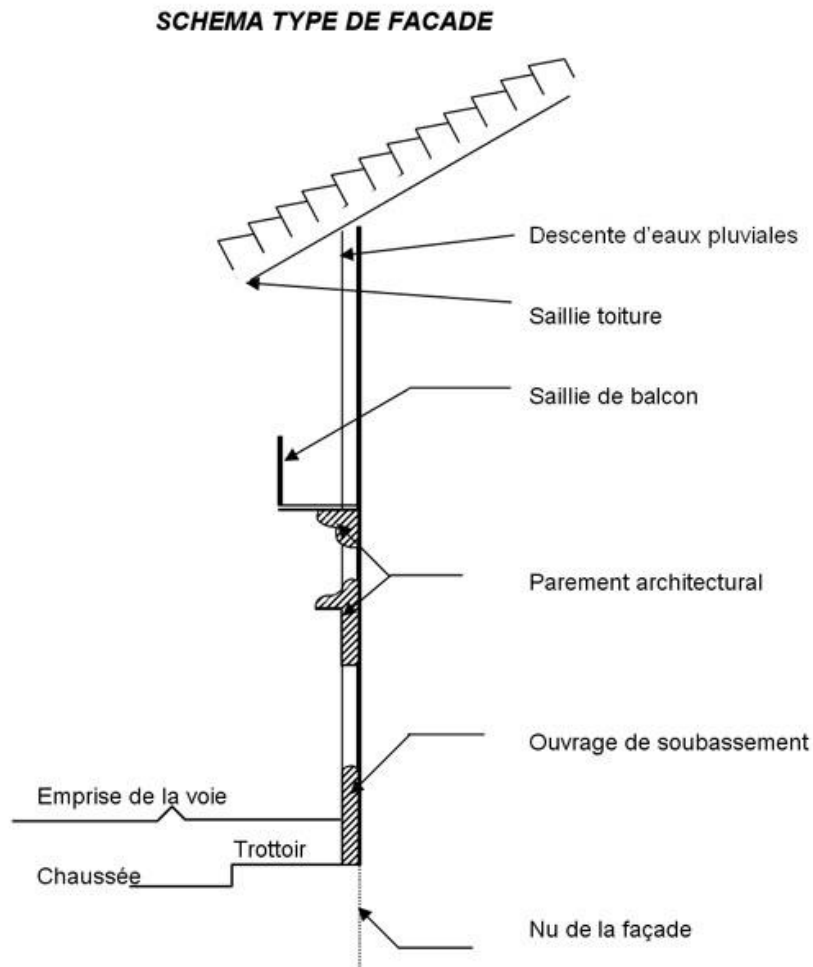
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du terrain naturel.
- a.2) Sauf disposition contraire particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

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

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

En tout état de cause, des surplombs sur l'espace public hors voirie, seront admis à condition de ne pas excéder une profondeur de 1,20 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

2) 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 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.

Dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques, les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci, cette distance étant comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative la plus rapprochée.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions 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 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 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 :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

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 ;
- des ouvrages et locaux techniques semi-enterrés liés constructions en sous-sol , notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules; à condition d'être limités à une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel et suivant une saillie de 5 mètres de largeur maximum par rapport à la façade ;
- des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, outre les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ;
- les éléments accessoires en saillie des toitures ou des façades des constructions (balcons, bow-windows ...) admis par le présent règlement.

Article 10 : Hauteur 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 terrasses ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente au point le plus haut du sol naturel avant tous travaux correspondant au droit de la construction..

Dans l'ensemble de la zone :

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

- 13 mètres ;
- 10 mètres.

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 l'ensemble de la zone :

a) En général

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués est interdit.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Concernant les constructions à usage d'habitation, les murs pignons doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les acrotères des constructions à toiture terrasse devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer la vue des superstructures en toiture depuis le niveau du sol existant.

b) Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité entre elles. Elles pourront faire l'objet de décrochements en plan et en hauteur lorsqu'ils ne sont pas expressément interdits.

Les terrasses et loggias devront faire partie intégrante de la construction et les balcons isolés en porte à faux sont interdits, sauf si leur intégration fait partie d'une architecture d'ensemble.

Les constructions annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

Les entrées d'immeuble et les porches devront faire l'objet d'un traitement particulier.

Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse.

c) Couvertures

Les toitures tuiles constitueront l'essentiel des différentes couvertures des constructions.

Elles seront en tuiles dites « rondes » ou similaires de teinte homogène ; les tuiles d'aspect béton sont interdites. Cependant les toitures terrasses seront admises en tant qu'éléments de raccordement entre toits, ou encore comme terrasses accessibles.

La surface totale des toitures terrasses ne devra pas excéder le 1/3 de la surface de l'ensemble des toitures d'une même construction.

Les pentes des couvertures en tuiles seront comprises entre 30 et 35 %.

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.

d) Installations techniques

Tout coffret notamment de raccordement de fausse coupure ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique de ce type sera intégré dans le volume bâti des immeubles.

e) Clôtures

Sans préjudice des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 2) précédent :

Elles seront fortement végétalisées.

Le caractère architectural existant (mur appareillé en pierres sèches) de la clôture rue de Ferran indiquée aux documents graphiques du règlement sera conservé. Tous travaux sur ce mur devront être réalisés en utilisant des matériaux d'aspect identique aux matériaux existants.

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 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 est plafonnée à 1 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 à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- 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).

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

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) 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 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 seront traités en fonction du caractère paysager de l'ensemble.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être plantés d'arbres à haute tige.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Article 14 : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Dans l'ensemble de la zone :

La zone constitue 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 de 10 000 m².

