

PLU – ZAC OZ 1- règlement secteur N

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites, de «coupures vertes».

LOCALISATION :

Quatre Seigneurs, Montmaur, Lavalette, le Lez vert, les berges du Lez, la Mogère, Parc du Nègues Cats, domaine de Grammont, Parc Marianne, les berges de la Lironde, Jardins de la Lironde, parc Richter, le clos de l'Hirondelle, les berges du Rieucoulon, Mas d'Estor, la Piscine, Château Bon, les berges de la Mosson, Bionne, Malamort, château Bonnier de la Mosson, le lac des Garrigues, Malbosc, château d'O, Verdanson.

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Conserver le caractère naturel des sites ou les aménager pour les loisirs des Montpelliérains, en conservant leur caractère naturel.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Dans son ensemble la zone N se caractérise par :

- L'autorisation de la réhabilitation du bâti existant et (ou) son extension mesurée, de la réalisation d'équipements collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone.
- les espaces libres plantés doivent représenter au moins 50 % de la surface de la parcelle.

La zone comprend 6 secteurs :

- Le secteur N-1 : secteur naturel non aménagé.
- Le secteur N-2 couvrant des secteurs naturels à usage de loisirs urbains (secteurs naturels aménagés ou à aménager).
- Le secteur N-3 des Jardins de la Lironde destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public. surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs (ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC Port Marianne - Jardins de la Lironde).
- Le secteur N-4 de Richter destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public. Surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs (ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC Port Marianne - Richter).
- Le secteur N-5 couvrant les cimetières de la ville.
- Le secteur N-6 de la ZAC OZ 1 destiné à la réalisation du parc public du Nègues Cats, pouvant admettre notamment des installations et constructions légères liées à son fonctionnement et à la fréquentation du public, ainsi que des équipements nécessaires à des services publics et d'intérêt collectif (aménagements hydrauliques, voies de circulation, stationnement des véhicules...).

Pour rappel : Les secteurs N-3 et N-6 sont couverts 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 N 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 les secteurs N-1, N-2, N-3, N-4, N-5 sont interdits :

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 habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

2) Dans les secteurs N-2, N-3, N-4 et N-5 sont interdits :

Aux règles édictées au paragraphe 1), s'ajoutent la règle suivante :

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

3) Dans le secteur N-6 sont interdits :

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 habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat.

Les installations classées pour la protection de l'environnement

4) 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 4).

5) 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 4).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans les secteurs N-1, N-2, N-3, N-4, N-5 :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

- Sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve 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.
 - les réhabilitations de bâtiments existants.
 - les extensions mesurées des bâtiments existants, 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.

2) Dans le secteur N-6 :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

- Sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :
 - les aménagements, installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air

3) 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.

4) 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 manœuvres 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 nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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 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 doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'un logement en habitat individuel à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'un logement en habitat individuel, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau public, 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).

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.

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 :

- 1) Non réglementé pour :
 - toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement,
 - les extensions mesurées des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher existantes.
- 2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être :
 - de 1 000 m² en absence de réseau public d'assainissement,
 - de 7 000 m² minimum en absence également de réseau public d'eau potable.

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 aux paragraphes 2) et 3) du présent article.

$D > \text{ou} = A$

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.

3) Dans les périmètres de prescriptions architecturales particulières indiqués dans les documents graphiques du PLU :

a) Le long de long de l'Avenue Pierre Mendès France :

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- un recul de 30 m par rapport à l'axe de la voie (sauf pour les aires de stationnement de surface ou en superstructure qui pourront être implantées dans cette marge de recul)
- dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'avenue, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 40% du linéaire total de cet axe.

b) Le long de l'Avenue du Mondial 98 :

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- un recul de 20 m par rapport à l'axe de la voie (sauf pour les aires de stationnement de surface ou en superstructure qui pourront être implantées dans cette marge de recul).

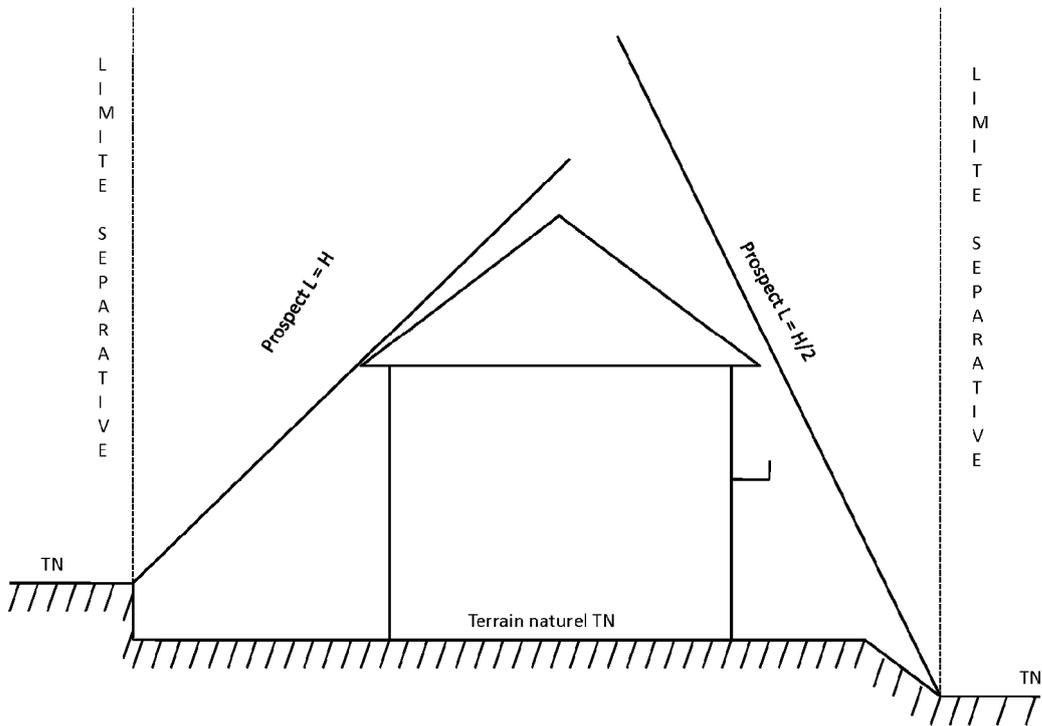
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

PROSPECTS : EXEMPLE



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

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 terrain naturel.

2) Dans les secteurs N-1, N-2 et N-5 :

- La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L \geq$ ou $>$ à $H/2$ et au minimum $L =$ ou $>$ à 3 mètres).

Cette règle ne concerne que les parties de construction en élévation au-dessus du niveau du terrain naturel.

- 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.
- 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 sensiblement égal à celui du bâtiment existant.

3) Dans les secteurs N-3 N-4 et N-6 :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à celle-ci.

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 la 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 au point correspondant au 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.

1) Dans les secteurs N-1, N-2 et N-5 :

7 mètres

On pourra déroger à cette règle dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant et de son extension mesurée dans la limite de la hauteur de ce bâtiment.

Pour les équipements publics et pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

2) Dans le secteur N-3 :

8 mètres

Pour les équipements publics et pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

3) Dans le secteur N-4 et N-6 :

9 mètres

Pour les équipements publics et pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs

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.

2) Dans les secteurs N-1 et N-2 :

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.

b) 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 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...).

3) Dans les secteurs N-3 et N-6 :

Constructions :

Les constructions devront être intégrées au mieux dans leur environnement, notamment par l'utilisation de couleur ou de matériaux d'aspect naturel. Les locaux techniques devront être masqués par des écrans végétaux.

Clôtures :

Deux types de clôtures sont possibles :

- pour les espaces privatifs ou publics, lorsque les différences de niveau sont significatives, les clôtures se feront alors par l'intermédiaire des murs de soutènement. Ceux-ci présenteront une rupture franche entre ces deux espaces, les jardins privés surplombant légèrement les espaces publics ; ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- pour les espaces privatifs ou publics, lorsque les différences de niveau seront peu prononcées, les clôtures seront de type « grille de parc » ou grillage masqué par des plantations en haies ; elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

4) Dans le secteur N-4 :

Non réglementé

5) Dans le secteur N-5 :

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.

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

Hauteur minimale : 1,50 mètre

Les clôtures seront constituées par un mur ou un grillage doublé d'une haie d'arbustes épineux ou à feuilles persistantes, étanche à la vue et à l'intrusion.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans les secteurs N-1 à N-5 :

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 dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

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.

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.

2) 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 (L. 123-1 -13).
- En cas de contraintes d'ordre technique 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 trois moyens (L.123-1-12) :
 - 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 à défaut, par le paiement de la participation mentionnée aux articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

3) Dans le secteur N-6

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone devront assurer la réalisation de places de stationnement correspondant à leurs besoins, en tenant compte notamment :

- du nombre prévisible de personnels, usagers et visiteurs de ces constructions ou installations,
- de leurs modes de fréquentation impliquant ou non une infrastructure de stationnement spécifique qui leur soit attachée ;
- des conditions d'accès et de la politique des déplacements mise en œuvre, notamment des conditions d'accès par les transports publics réguliers et par des véhicules non motorisés, des capacités de stationnement dans un rayon de 500 m, dans des parcs de stationnement pouvant répondre aux besoins du projet.

Pour la réalisation des places de stationnement, 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.

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 7°) 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 est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans les secteurs N-1 et N-2 :

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 60 % de la surface de la parcelle.

3) Dans les secteurs N-3 et N-6 :

Définition

Les espaces libres concernent tout espace privé non bâti, les espaces verts, les espaces piétonniers. Les espaces verts présentent une continuité végétale entre l'espace public et les jardins privés.

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes de parc de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

Principes généraux

Tout espace privé, non bâti, sera aménagé et participera au projet global des espaces libres. Les espaces paysagers sont le cœur du dispositif retenu pour la ZAC. Ils en fixent le caractère et conditionnent l'implantation et la définition du bâti.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Les espaces libres existants liés aux bâtiments conservés pourront évoluer de manière limitée et s'harmoniseront avec le projet global des espaces paysagers.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales.

Pour maintenir l'harmonie générale, chaque opération fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments, exprimant la composition générale. Ce projet devra prévoir de végétaliser largement les espaces libres. Un plan de ce projet sera joint à la demande de permis de construire de cette opération, ainsi qu'un état des plantations existantes, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres sont le plus souvent organisés autour d'un vaste jardin public. Celui-ci tendra à préserver l'aspect naturel du site tant dans sa topographie que dans sa composition. Les espaces libres privés seront conçus en relation avec ce parc public (plantations, clôtures ~). Ils l'accompagneront pour constituer une continuité végétale. Les essences et les implantations de ces arbres devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les espaces verts viendront en limite des zones construites et proposeront un rapport franc avec le bâti. Entre espaces libres privés et espaces libres publics, l'implantation des clôtures et des limites séparatives s'intégrera au projet global des espaces paysagers.

Règles

Les espaces végétalisés sur dalle seront réalisés sur une couche de terre arable.

Un arbre à grand développement au minimum devra être planté par fraction de 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de parking minimum, à l'exception des stationnements longitudinaux situés le long des voies privées qui feront l'objet d'aménagements spécifiques.

4) Dans les secteurs N-4 et N-5 :

Non réglementé

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

1) Dans les secteurs N-1, N-2, N-5 et N-6 :

Non réglementé.

2) Dans le secteur N-3 :

Le secteur N-3 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 1 000 m².

3) Dans le secteur N-4 :

Le secteur N-4 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 2 500 m².