



COMMUNE DE LIOUC

PLAN LOCAL D'URBANISME

" RÈGLEMENT "



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 : Règlement

Pièce 3.1 : Règlement écrit

Août 2024

Élaboration prescrite par DCM du 11/03/2010

Élaboration arrêtée par DCM du 15/11/2013

Élaboration approuvée par DCM du 14/02/2014

Modification simplifiée n°3 prescrite par DCM du
22/07/2019

Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM du
17/12/2019

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU prescrite par DCM du
XX/XX/XXXX

Déclaration de projet emportant approbation des
nouvelles dispositions du PLU adoptée par DCM
du XX/XX/XXXX



URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr

RÈGLEMENT DE LA ZONE **2AU2**

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU2

PREAMBULE

La zone 2AU2 située au sud-est du hameau de la Rouvière est destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble « le Domaine de la Capitelle » au lieudits Las Fonts.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec cette dernière.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU2 – 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- Les constructions à usage de commerce ;
- Les constructions à usage d'Artisanat
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières
- Les constructions à usage d'entrepôts (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation;
- Les campings et le stationnement des caravanes ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les constructions implantées à moins de 10m de part et d'autre des bords extérieurs de tout cours d'eau
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2AU2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation sont autorisées à conditions d'être :

- Réalisé sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble ;
- Compatibles avec l'orientation d'aménagement ;

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et compatible avec la configuration et la nature du terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU2 - 3 - ACCES ET VOIRIE

NOTA : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut être également opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent où qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

VOIRIE

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que l'emprise globale de la voie (bande roulante et accotements) soit d'au moins 6m de large et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 100 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE 2AU2 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas par leur destination (abris de jardin, remises, etc.).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune, le déclarer à la commune ou à l'établissement public ou privé en ayant la compétences (Direction de l'Eau et de l'Assainissement), et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eaux non domestique vers le réseau public.

DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée par des poteaux incendies normalisés, alimentés par des canalisations de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération à défendre.

En cas de couverture insuffisante des besoins en eau par le réseau public pour assurer la défense incendie de l'opération, des points d'eau artificiels (PEA) seront mis en œuvre conformément à la réglementation en vigueur afin d'assurer la couverture de la défense incendie de l'opération.

ASSAINISSEMENT

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites "claires").

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Dans le cas où un dispositif d'assainissement non collectif serait mis en place, une étude d'aptitude de la parcelle à l'assainissement autonome sera réalisée et la filière retenue devra être conforme aux recommandations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux de vidange de piscines

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris des eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m² imperméabilisé.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Les ouvrages de rétention et de collecte des eaux pluviales devront bénéficier d'un traitement paysager et de plantations d'agrément (arbres de haute tige, traitement qualitatif des sols, etc).

Par ailleurs, l'infiltration des eaux à la parcelle devra être recherchée en premier lieu.

Les espaces de pleine terre favorisant l'infiltration devront être privilégiés au maximum afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les zones de rétention définies pourront être multi-usages. Elles devront, lorsque le projet le permet, être associées à un usage récréatif, public ou collectif au sein du projet ou du quartier (jeux pour enfants, parcs, jardins partagés, ...).

ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

DÉCHETS MÉNAGERS

Toutes opérations de logements devra comprendre des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers qui devront être définis dans l'opération, directement accessibles depuis la voie publique. L'implantation de conteneurs enterrés selon les prescriptions en vigueur de l'organisme gestionnaire est autorisée.

ARTICLE 2AU2 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel. Les dispositions d'implantation des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de modénature en façade, saillies de toiture et balcons. L'implantation d'une construction est définie à partir du nu fini de la façade.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

Les constructions et installations doivent être édifiées en retrait d'au moins :

- 5,00 mètres par rapport au voie publique et emprise publique existante,
- 4,00 mètres par rapport aux voies à créer.

Le retrait est mesuré de tout point du bâtiment jusqu'à la limite.

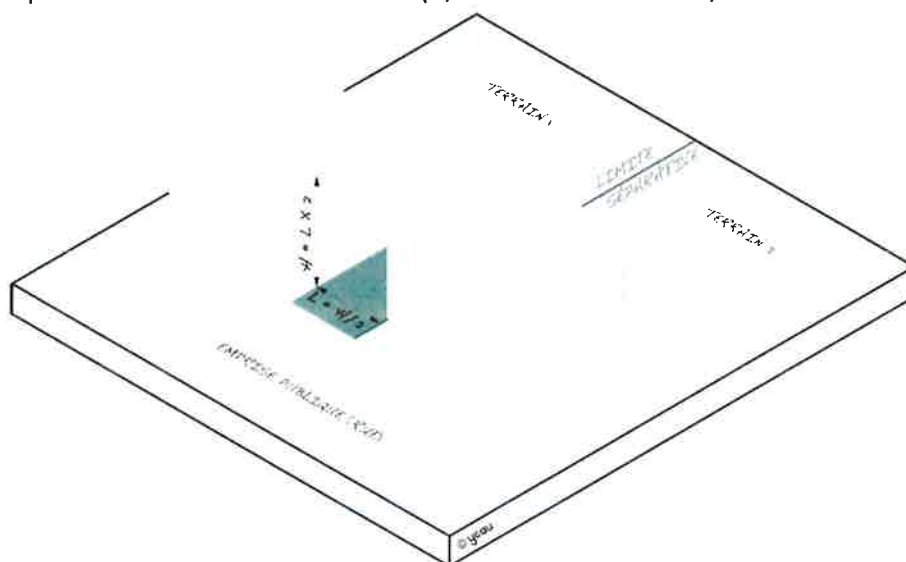
Les bassins piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés dans les mêmes conditions. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le périmètre de l'opération, un retrait différent peut être appliqué (sauf pour les piscines) si celui-ci permet d'aligner un ensemble de constructions dans le but de former une unité architecturale.

L'implantation des locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des déchets est autorisée à l'alignement sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas une hauteur de 3,00 mètres.

ARTICLE 2AU2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel. La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$ - minimum 3 mètres).



Des implantations différentes peuvent être admises :

- A condition que la hauteur maximale des constructions n'excède pas à 4,00 mètres.
- Dans le cadre de constructions à usage d'habitat groupé et dans le but de former une unité architecturale, les constructions peuvent être contiguës.

En limite séparative de fond de lot au sud de l'opération uniquement, les constructions et installations doivent être édifiées en retrait d'au moins 10,00 mètres. Les piscines peuvent être édifiées dans ce retrait dans les conditions ci-dessous.

Les bassins piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 2,00 mètres des limites séparatives. Dans ce cas, la piscine ne devra pas excéder une hauteur maximale supérieure à 0,30 mètres par rapport au terrain naturel et la couverture devra être inférieure à 1,80 mètre ou être non couvertes.

ARTICLE 2AU2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur est précisée comme suit :

« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). »

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, soit au faitage. La hauteur totale maximale autorisée est de 8,00 mètres. Le nombre de niveaux en élévation est limité à 2, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

En limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,00 mètres et le nombre de niveaux en élévation est limité à 1, y compris le rez-de-chaussée (R+1).

En limite séparative, la hauteur maximale des constructions à usage à usage d'habitat groupé contiguë peut être admise dans le but de former une unité architecturale et uniquement si les constructions sont contiguës.

ARTICLE 2AU2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

1 - Toitures

Les toitures à pentes sont autorisées. Elles auront une pente comprise entre 28% et 33%. Des pentes de toitures inférieures seront autorisées pour les vérandas. Le faitage sera parallèle à au moins une des voies qui borde le terrain.

Les débords de toiture sont obligatoires sur les rives d'égout (interdits sur les autres rives) et seront constitués de l'une de manière suivante :

- Avancée de toiture de 0,30 à 0,50 mètre par rapport au nu fini des façades ;
- Génoise à 1 ou 2 rangs qui doit toujours rester visible, même en cas de pose de gouttières.

Les débords de toiture doivent intégrer les dispositifs de récupération des eaux de pluie (gouttières).

Les toits-terrasses sont autorisés sur la surface totale des toitures d'une même construction. Les toits-terrasses situés à moins de 5,00 mètres des limites séparatives seront inaccessibles.

2 - Couvertures

Les toitures à pentes seront soit :

- en tuile canal avec couvert et couvrant, ou en tuile romane, méridionale et à emboîtement, de teinte claire (rosé par exemple). Les éléments de toiture type chatière, faitière, lanterne ou poinçon seront en harmonie de teinte avec les pans de tuiles. Les tuiles de verre, de fibreciment ou de tout autre matériau synthétique sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, puits de lumière et verrières.

Toutes les toitures peuvent être végétalisées ou revêtues de gravillons.

Les installations solaires ou photovoltaïques nécessaires à la production d'énergie électrique ou d'eau chaude peuvent être disposées en toiture et ne doivent pas porter atteinte à la qualité du paysage et de l'architecture.

Les châssis de toit sont autorisés. Les fenêtres de toit, lucarnes, etc. sont interdites.

3 - Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin. Il ne sera pas toléré de disparités manifestes. Tout ornement et toute fantaisie architecturale sont proscrits (enjolivures, exubérances, rajouts, garnitures, fers forgés trop travaillés, faux décors, arcature indépendante, balustre...). Les matériaux synthétiques et reconstitués évoquant la pierre ou le bois sont interdits.

Les enduits seront talochés ou grattés fins. Les enduits plastiques, les enduits projetés à la truelle à grains grossiers, les enduits écrasés et les enduits projetés à gouttelettes ou de type tyrolien sont interdits. Les conduits de cheminée, câbles, conduites... visibles en façade sont interdits à l'exception des descentes d'eau pluviale et des gouttières.

4 - Ferronneries

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie pourra être réalisé en métal. Dans ce cas, ces éléments auront la même teinte que les menuiseries. L'utilisation du bois est interdite pour les garde-corps, sauf pour les mains courantes. Les barreaudages verticaux sont à privilégier.

5 - Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales auront une teinte qui sera en harmonie avec celle des façades ou des menuiseries. Les gouttières et descentes en PVC de section circulaire seront à éviter, l'acier et les sections carrées ou rectangulaires sont à privilégier.

6- Éléments techniques visibles en façade

Tout éléments technique extérieurs (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Climatiseurs

Les climatiseurs directement visibles depuis l'espace public sont interdits. La pose de climatiseurs à l'extérieur du bâtiment est admise :

- Sur les balcons si et seulement si le garde-corps du balcon permet de dissimuler efficacement le bloc de climatisation,
- En façade, si le bloc de climatisation est dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée.

Les installations extérieures seront à privilégier en position basse. Les raccordements et câblages seront placés à l'intérieur du bâtiment et ne devront en aucun cas être apparents ni en façade ni en toiture. L'évacuation des condensats sera traitée et aménagée de manière à ne pas être effectuée sur le domaine public.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les capteurs solaires pourront être interdits s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Ils doivent être intégrées dans l'alignement de la pente de la toiture (Cf. schéma ci-dessous) ou dissimulées derrière l'acrotère le cas échéant.

Dans ce dernier cas, les installations solaires ou photovoltaïques :

- Devront être situées à au moins 0,50 mètre de l'acrotère,
- Ne devront pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus de l'acrotère,
- La hauteur la plus basse des installations sera au plus égale à la hauteur de l'acrotère.

Les faîtages et arêtières seront traités de la même façon que les couvertures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres et constructions existantes.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU2

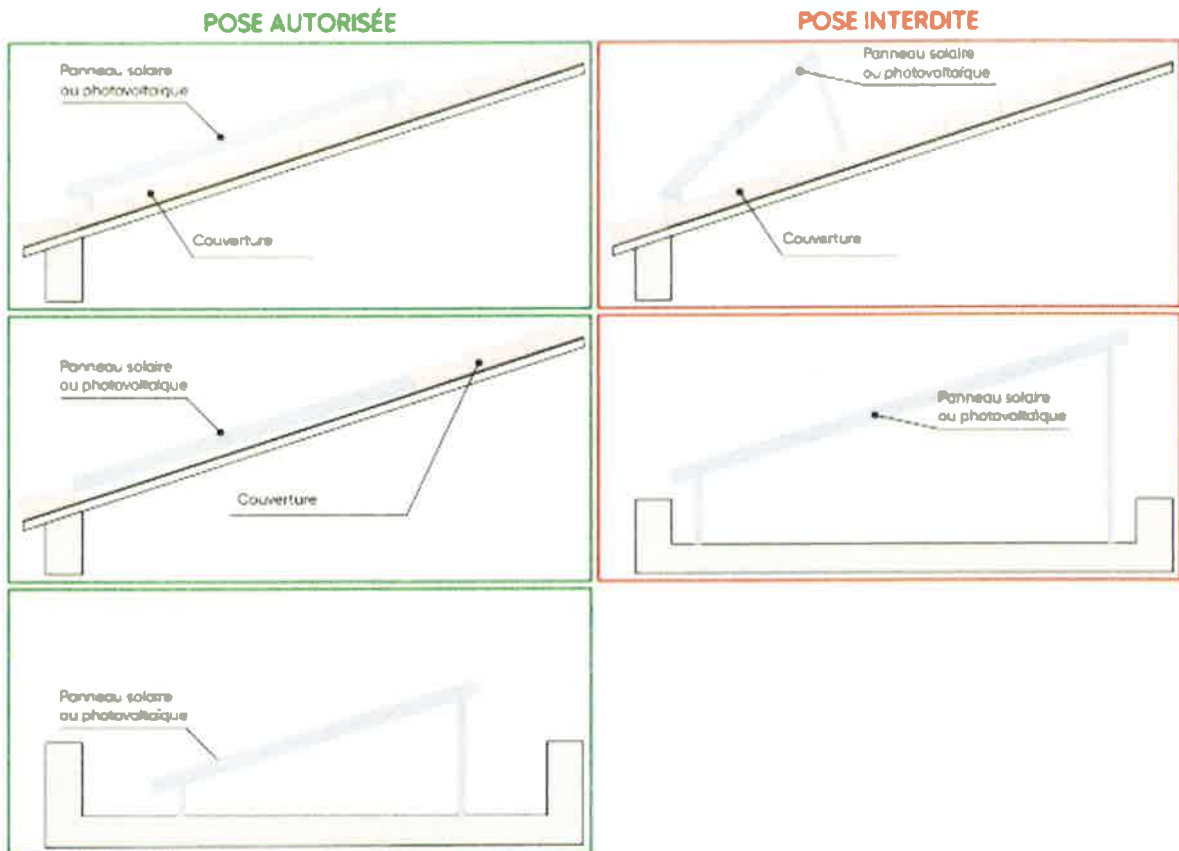


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture

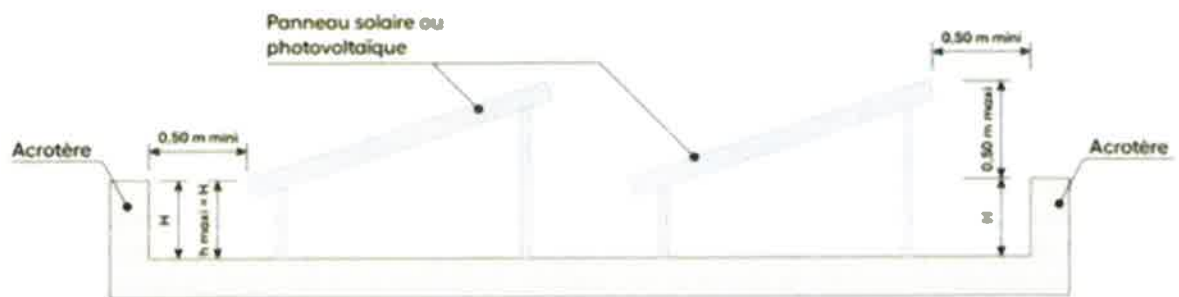


Schéma explicatif : Intégration des panneaux solaires en toiture terrasse

7 - Parabole et antennes

La pose d'antennes et de paraboles en façade donnant sur les voies et emprises publiques est interdite; elle devra se faire en priorité en toiture et de manière non visible du domaine public.

8 - Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement. La hauteur des clôtures est fixée à **1,80 mètre maximum**. Les clôtures situées en limite avec l'emprise publique devront être constituées par des murs en pierre ou en maçonnerie.

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction. Le mur devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les façades de la construction, il ne sera pas autorisé de couleurs ou teintes trop éloignées l'une de l'autre. Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces. La finition des enduits de clôture seront identiques à ceux de la façade de la construction principale.

L'ensemble des clôtures devra être doublé d'une haie végétale composée d'au moins trois essences locales sélectionnées dans la palette végétale jointe en annexe.

Les éléments occultants tels que voiles synthétiques, cannisses... sont strictement interdits pour tous types de clôture, y compris pour rehausser une clôture existante.

En limite des zones A et N, les clôtures doivent être constituées uniquement d'un grillage ou d'un treillis soudé doublé par des haies composées d'essences locales et non invasives.

ARTICLE 2AU2 - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectifs est de 25 m², y compris les accès.

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

Il est exigé pour toutes les constructions au minimum :

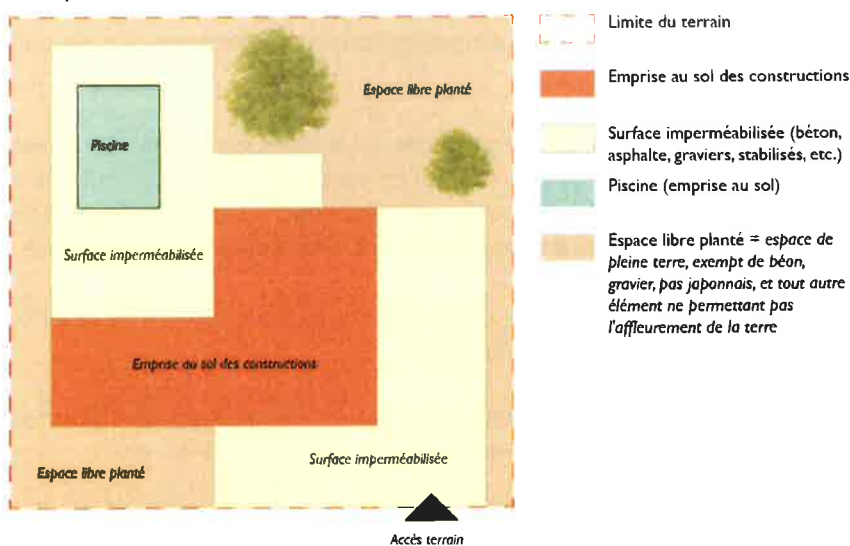
- 2 places de stationnement par logement ;
- 1 emplacement vélo par logement (3 m²).

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) de réaliser directement, sur le terrain lui appartenant, les places nécessaires qui lui font défaut à proximité des logements concernés.

Il est également exigé à l'échelle de l'opération la réalisation d'une (1) place visiteur pour deux (2) logements.

ARTICLE 2AU2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées, laissées en terre naturelle.



L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum de 30 % d'espace libre en pleine terre.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette obligation peut être calculée à l'échelle de l'opération d'ensemble et non sur chaque parcelle nouvellement créée.

Les espaces libres doivent être plantés à concurrence de 1 arbre par tranche de 100m² d'espaces libre avec des essences locales et variées.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence par arbre abattu.

Les stationnements visiteurs sera planté à raison de 1 arbre de haute-tige pour 2 places.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - 14 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).