

ZONE UY

Caractère de la zone

La zone UY correspond à l'ensemble des zones d'activité réparties sur la ville destinées à des fonctions de production, de bureau et d'entrepôt telle la zone « les Tilleroyes » ;

La zone UYa correspond notamment à la zone de Trépillot ;

La zone UYb correspond à la zone d'activité La Fayette ;

UY1 destinée à des fonctions plus spécifiquement tertiaires (UY1) telles une partie de la zone La Fayette ou de Château Galland ;

UY2 destinées à des fonctions commerciales (UY2 et UY2a) telle la zone de Châteaufarine.

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier en zone UY, UYa, UYb et UY1 ;
- Les constructions à destination d'industrie dans la zone UY1 ;
- Les constructions à destination de commerce de détail sauf application de l'article 2 ;
- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les installations de camping et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes en zones UYb, UY1, UY2 et UY2a ;
- Les carrières ;
- tout dépôt de ferrailles, de vieux matériaux, de déchets, les casses automobiles ou stockage de vieux véhicules et d'épaves ;
- Les terrains pour la pratique des sports motorisés dans les zones UYb, UY1 et UY2a ;
- Les constructions neuves dans les périmètres en attente d'un projet d'aménagement, indiqués « PAPA » au document graphique, conformément à l'article L 123-2 a) du Code de l'urbanisme ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 4.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions réglementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) valant servitude et mis en annexe du PLU.

Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'autorisation d'exécuter des travaux sur des constructions existantes non conformes ne peut être accordée que sous réserve qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non conformité ou qu'elle soit sans effet à l'égard de la règle. Toutefois sont autorisés, pour tout type de construction, les travaux permettant la mise aux normes des constructions notamment en matière d'accessibilité et de sécurité.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher de 170m², réservées au logement des personnes dont la présence sur la zone est indispensable pour assurer la direction, la surveillance et les services généraux des établissements de la zone ;
- Les travaux d'aménagements et d'extension des logements existants, dans la limite d'une surface de plancher totale de 170m², sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire ;
- Les constructions à destination de commerce de détail sous réserve des dispositions suivantes :
 - en zone UY2 quelle que soit la nature du commerce,
 - en zone UY et UYb, à condition qu'elles soient accessoires à une activité autorisée,
 - en zone UYa, à condition soit d'être accessoires à une activité autorisée, soit de relever du secteur automobile, de l'équipement de la maison, de la restauration, de la prestation de services à caractère sportif,
 - en zone UYa, l'extension des constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante,
 - en zone UY1, à condition soit qu'elles soient accessoires à une activité autorisée, soit qu'elles soient liées au secteur de la restauration,
 - en zone UY2a, à condition qu'elles ne concernent pas le secteur alimentaire ; à l'exclusion des constructions à usage de restauration.
- Les constructions à destination d'entrepôt en zones UYb, UY1, UY2 et UY2a, sous réserve qu'elles soient rattachées à une activité actuellement exploitée dans la zone, à l'exception des établissements de type « drive commerce » ;
- Les constructions à destination d'artisanat et d'industrie, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ;
- Les équipements collectifs compatibles avec la zone ;
- Les clôtures sous réserve des dispositions de l'article UY 11 ;
- Les travaux concernant les constructions et éléments de paysage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques (architecturales, historiques...) ;
- Dans les périmètres indicés « g1 », et « g2 », zones de sensibilité géologique, au document graphique 4.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructions, sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important;
- Dans les périmètres indicés « g4 » zone de moindre sensibilité géologique, au document graphique 4.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », les constructeurs sont renvoyés à l'observation des recommandations précisées dans le rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, partie IX ;
- Dans les secteurs indicés « t » au document graphique, le permis de construire peut être subordonné à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants ;
- Dans les périmètres en attente d'un projet d'aménagement, indiqués « PAPA » au document graphique, conformément à l'article L 123-2 a) du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 5% de la surface de plancher existante à la date d'arrêt du projet de PLU ou dans le cas d'un bâtiment non clos, de l'emprise au sol ;
- Les affouillements, exhaussements sous réserve qu'ils soient liés à la construction ou à la réalisation de travaux publics ;
- Dans les zones indicées « i » au document graphique 4.2.2. intitulé « planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) », se référer aux dispositions réglementaires propres au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) valant servitude et mis en annexe du PLU.

- Dans les périmètres de danger lié aux canalisations de transport de gaz haute pression (cf.annexe I3, du dossier 5.1 « Servitudes d'utilité publique »), les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la circulaire inter-ministérielle du 4 août 2006 (Equipement / Industrie) relative au porter à connaissance à fournir dans le cadre des documents d'urbanisme en matière de canalisation de transports de matières dangereuses (chapitre 3).

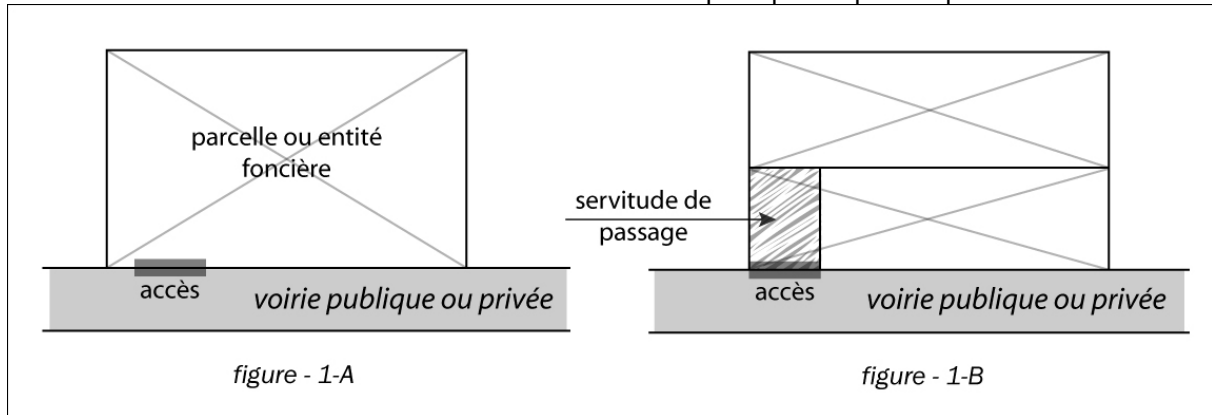
Article UY 3 : Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers,
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours,
- liées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions.

3.1 Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Les accès des constructions autorisées doivent être conçus de façon à permettre une circulation aisée et fluide des véhicules et des piétons.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être exigé là où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès sur les voies ne relevant pas de la Ville de Besançon sont soumis à l'avis du gestionnaire.

3.2 Voirie

La largeur des voies qui assurent la desserte des constructions à destination d'activités doit être de capacité suffisante, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Elles sont accompagnées d'un cheminement piéton attenant ou non, d'une largeur minimale de 1,40 mètres hors mur.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules.

Article UY 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement au réseau public selon le règlement municipal.

4.2 Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à l'exception des secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées, identifiés « z » aux documents graphiques conformément à la carte du zonage d'assainissement établie en application de l'article L 2224-10 du CGCT. Dans ces zones, ou pour ces parcelles, les constructions sont équipées d'une installation d'assainissement non collectif conformément aux dispositions du règlement municipal d'assainissement.

4.3 Autres réseaux

Ils sont enterrés sauf impératifs techniques s'y opposant et à justifier.

Article UY 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées identifiés « z » aux documents, la configuration de la parcelle doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. Le cas échéant, il s'agit d'un espace d'un seul tenant, affecté exclusivement au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif.

Une notice explicative justifie du procédé retenu pour assurer l'assainissement de la parcelle au regard de la nature du projet.

Pour la destination habitation, la dimension minimale de l'espace affecté au dispositif d'assainissement non collectif est de 15 mètres X 15 mètres (225 m²) pour un logement jusqu'à 5 pièces auquel s'ajoutent 15 m² par pièce supplémentaire.

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

Cet article s'applique aux voies publiques et privées, telles que définies au « Titre I Dispositions générales » et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales :

Le nu de la façade des constructions s'implante soit :

- à 4 mètres minimum de l'alignement des voies définies à l'article 6.1 du « Titre I Dispositions générales »
- à l'implantation définie au document graphique
- en zone UY2, au minimum à quinze mètres de l'axe central des voies,
- à un minimum de un mètre des chemins piétons et emprises publiques définis à l'article 6.2 du « Titre I Dispositions générales ».

6.2 Dispositions particulières :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- prise en compte d'un élément bâti ou non bâti faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques ou au titre du L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié,
- Implantation dans une bande de 4 mètres de large mesurée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques des locaux techniques (transformateurs, locaux poubelles, vélos, ...) et des annexes (garages, bûchers, abris de jardin, ...) en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation

6.3 Autre disposition :

Les dispositions du 6.1. et du 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés. Ses dispositions ne s'appliquent pas aux constructions enterrées et aux locaux techniques.

Les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci.

7.1 Constructions en limite séparative

La hauteur des constructions établies en limite séparative n'excède pas :

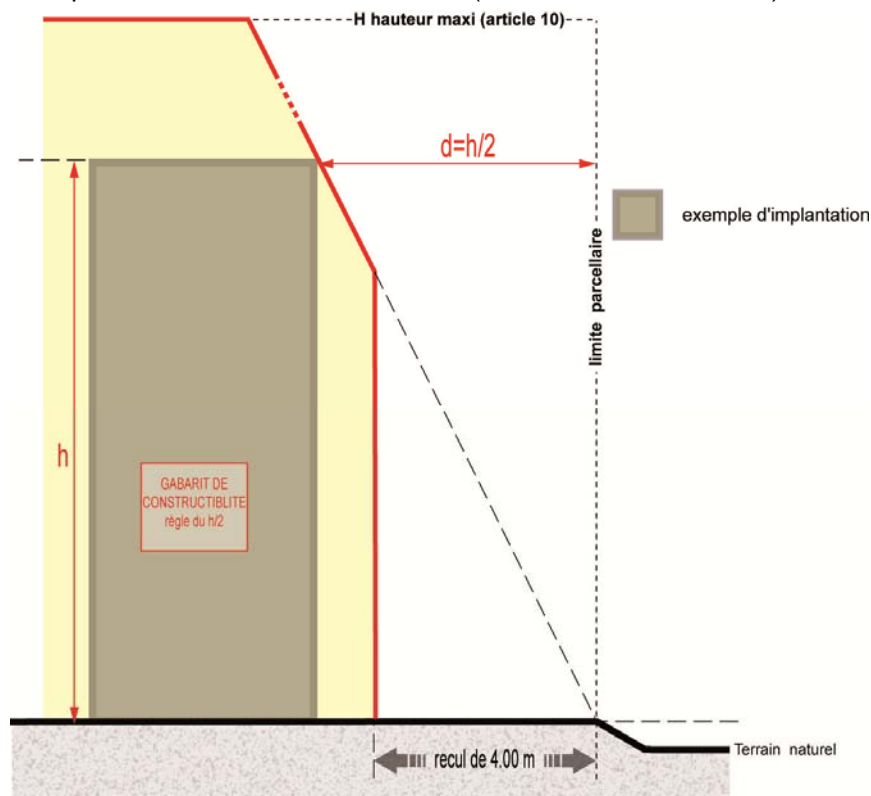
- la hauteur maximale autorisée à l'article UY 10,
- 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit sur la limite parcellaire lorsque celle-ci correspond à une limite de zone du PLU.

Cette hauteur est mesurée en tout point de la façade établie en limite par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération.

Par ailleurs, dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située au niveau de l'acrotère ou de l'égout du toit.

7.2 Constructions ou partie(s) de constructions établies en recul des limites séparatives :

La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2 = \text{minimum } 4 \text{ mètres}$).



En zone UY2, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

La différence d'altitude se calcule par rapport au niveau du terrain naturel.

7.3 Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

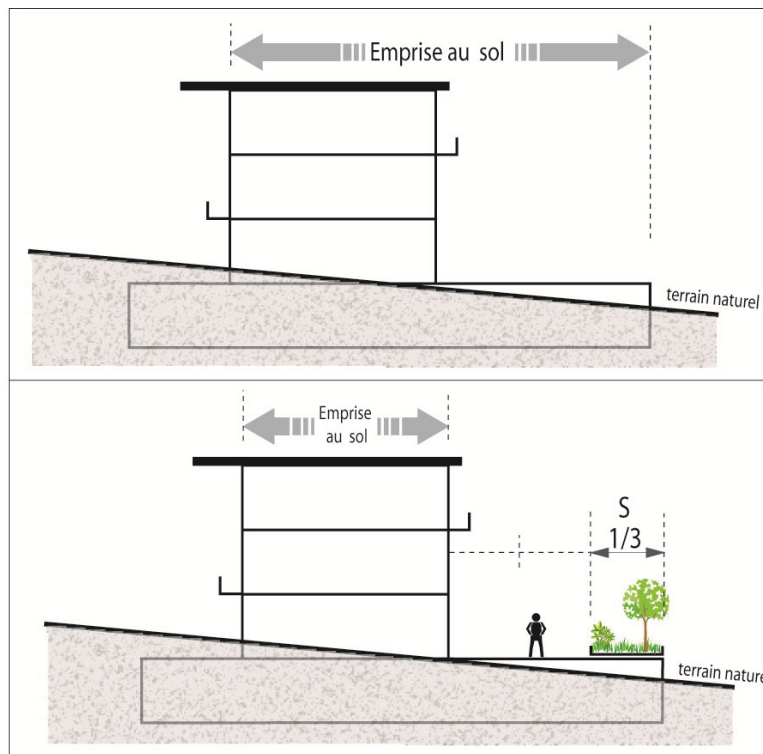
Deux constructions sur une même propriété devront respecter les règles relatives aux masques édictées au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UY 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol. Sont exclus du calcul de l'emprise :

- les balcons dans la limite d'une profondeur de 3 mètres et les débords de toiture
- les dalles et les terrasses implantées en tout point au dessous du niveau du terrain naturel,
- les surfaces des dalles, à rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, plantées sur au moins un tiers de leur surface et accessibles.



L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs.

Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 65 %.

Article UY 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale de la construction est de :

- 16 mètres en zone UY1,
- 14 mètres en UY2 et UY2a.

La hauteur des constructions n'est pas limitée en UY, UYa et UYb.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables et de faible dimension tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, capteurs solaires ...

Dans le cas des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans la recherche de la préservation et de la valorisation du caractère architectural, patrimonial ou pittoresque de la construction ou de l'ensemble identifié.

Article UY11 : Aspect extérieur

Tout ouvrage ou construction qui serait de nature par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur à porter atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants ou du paysage naturel et urbain est interdit.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou historiques constituant son intérêt. En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

11.1 Façades

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment au niveau des retraits, percements, de l'organisation des entrées, etc.

11.2 Toitures

Les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques. Ils feront l'objet d'un traitement architecturé.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

11.3 Matériaux

Sont proscrits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

11.4 Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact sur la rue ou le quartier.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux,...).

11.5 Clôtures

Les clôtures matérialisent la continuité bâtie et l'alignement des voies dans l'ensemble de la zone.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures ou des constructions avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale (mur bahut, grilles...).

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex. : dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les secteurs indicés « i » au document graphique, des clôtures différentes peuvent être prescrites pour augmenter l'effet de transparence, tout en garantissant la composition architecturale.

11.6 Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

11.7 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

11.8 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Article UY 12 : Stationnement

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

Sont soumis au respect de la norme de stationnement :

- toute construction neuve ou reconstruction,
- tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements,
- pour tout aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination qui ne concerne pas la création de logements, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme au projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes conservées sont déduites du besoin réglementaire initial.

12.2 Les normes

L'énumération des destinations ci dessous ne se substitue pas aux destinations autorisées par le règlement de la zone.

Habitations

- Pour le logement collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 55 m² de surface plancher, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement et un maximum de 2,5 places de stationnement par logement.
- Pour le logement individuel : 2 places de stationnement dont 1 couverte.

Bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.
Dans le périmètre de desserte du tramway, cette norme est ramenée à 1 place de stationnement par tranche complète de 75 m² de surface plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement pour 3 chambres, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant les places résultant de l'application de la norme aux salles de réunion, conférence, ...

Commerce

Hors périmètre de desserte tramway :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque celle-ci est comprise entre 300 m² et 2 000 m²,
- 1 place par tranche complète de 20 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 2 000 m².

Périmètre de desserte tramway :

- Pas d'obligation pour les commerces de surface de vente inférieure à 300 m²,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Equipements collectifs / Artisanat / Industrie

- Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la vocation et des besoins du projet. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Equipements hospitaliers et établissements de santé

- 1 place de stationnement pour 2 lits créés. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

Salle de réunion / restaurant / salle de spectacles / lieu de culte

- Une note exprimant les besoins doit être jointe à la demande d'autorisation afin d'apprécier le nombre de places nécessaires. En absence de justification, la norme sera d'une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Deux roues

- Pour les constructions de logements collectifs, 1 place de stationnement deux roues par logement ;
- Pour les constructions à usage principal de bureaux, les salles de réunion et salles de spectacle : 1 place de stationnement deux roues par tranche complète de 100 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à destination d'équipement collectif, d'artisanat ou d'industrie, une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation.

12.3 Application de la norme

Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.

50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées est composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.

La dimension minimale des places de stationnement est de 2,35 mètres X 5 mètres.

L'espace destiné au stationnement des deux roues sera édifié sur la base de 1,5 m² par place, avec une surface minimale de 5m² sauf impossibilité technique ou architecturale dans le cas de constructions existantes. Il respectera les dispositions visées aux articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitat. Pour le logement et les bureaux, il doit être sécurisé, couvert, éclairé et facilement accessible. Pour les autres destinations, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant application de l'article L.123.1.5 2° du Code de l'urbanisme par l'obtention ou la compensation des places de stationnement soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé. Lorsqu'aucune de ces solutions ne peut être mise en œuvre, le pétitionnaire verse la participation pour non réalisation d'aires de stationnement instaurée par le Conseil municipal.

Article UY 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain déduction faite de l'emprise des constructions telle que définie en UY9.

Les espaces libres sont composés d'au moins 30% en pleine terre (plus de 50cm d'épaisseur de terre).

Les espaces imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers ...

Au moins un arbre de haute tige ou fruitier est planté, ou préservé, par tranche de 150m² de terrain libre, dont 1 arbre pour 5 places de stationnement aériennes.

Dans les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées et identifiés « z » aux documents graphiques l'espace affecté au fonctionnement du dispositif d'assainissement non collectif, conformément aux disposition de l'article 5, est intégré aux espaces libres mais il n'est pas planté.

Les espaces verts protégés (EVP) identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5 7° du Code de l'urbanisme sont des espaces végétalisés en pleine terre qui peuvent être modifiés sous réserve que leur conservation et protection ne soient pas compromises. En outre, la moitié au moins de la surface modifiée doit être restituée sur le terrain, la modification doit justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP.

Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un arbre situé dans un EVP.

Aucune construction ne peut être établie à une distance inférieure à 3 mètres d'un EBC ; cette distance est portée à 8 mètres lorsque la superficie de l'EBC est supérieure à 10 hectares.

Article UY 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.