

ZONE UV

Cette zone concerne l'emprise de l'Ecole Nationale Vétérinaire et une partie du front urbain de l'avenue Charles de Gaulle (RN6).

Dans les domaines agronomiques, agroalimentaires, forestiers et vétérinaires, cette zone a vocation à accueillir les ouvrages, les installations, les constructions liées à la recherche, à l'enseignement, aux administrations y œuvrant, ainsi que l'hébergement nécessaire aux chercheurs et étudiants.

Cette zone fait l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères auquel il est conseillé de se référer lors de la conception de projet.

ARTICLE 1 - zone UV OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
2. les constructions à destination de commerce ;
3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement.

ARTICLE 2 - zone UV OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Conditions relatives aux destinations des constructions

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, à condition qu'elles soient directement liées au bon fonctionnement du site de l'Ecole Nationale Vétérinaire ou à l'hébergement des chercheurs ou des étudiants ;

2.2 Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. **les installations classées** pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles sont liées au fonctionnement du site de l'Ecole Nationale Vétérinaire ;
2. dans les secteurs affectés par le **bruit d'une infrastructure de transport terrestre** classés par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes, pièce n°4 du dossier de PLU) ;

3. pour les terrains ou parties de terrain soumis à des **risques d'inondation**, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. (cf. annexe, plan de prévention des risques d'inondation, pièce n°4.1 du dossier de PLU).

2.3 Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti et végétal

1. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont identifiés au plan de zonage et listés dans l'annexe du règlement (pièce n°3.3 du PLU), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE 3 - zone UV CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et avoir une largeur minimale de 8 mètres. Son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale ou pour celle 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.

Lorsque le terrain* est riverain de plusieurs voies, l'accès* sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE 4 - zone UV

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1 Raccordement au réseau

Le raccordement des eaux pluviales et de ruissellement aux réseaux publics, n'est pas obligatoire. Seul le raccordement sur le réseau d'assainissement des eaux usées ou unitaire pour les eaux usées est obligatoire.

L'assainissement respecte les dispositions du Règlement de l'Assainissement Départemental (Délibération du Conseil général n°04-513-11S-20 du 13/12/2004).

Toutes les constructions doivent disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Tout raccordement au réseau collectif fait l'objet d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné. Le raccordement doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques de l'autorisation donnée par le gestionnaire du réseau.

4.2 Traiter la pollution des eaux usées

Un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre, adaptable à chaque cas :

- les eaux issues des parkings souterrains, couverts ou de surface de plus de 5 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires peuvent être prescrits par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

4.3 Mesures de prévention à mettre en œuvre

La perspective de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie en amont du rejet au réseau public ou au milieu naturel,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public ou le milieu naturel.

4.3.1 Réduction et traitement de la pollution par temps de pluie

Selon la qualité attendue des eaux de ruissellement – qualité compatible avec la qualité du milieu récepteur - un système de traitement et de dépollution est à mettre en œuvre pour les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de plus de 5 places. Ces eaux de ruissellement doivent subir un traitement adapté afin de réduire les sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel. Ce traitement peut être effectué par un séparateur à hydrocarbure, ou un filtre à sable répondant aux objectifs de qualité.

4.3.2 Maîtrise du débit de rejet des eaux pluviales

Lors de toute réalisation d'une construction neuve, l'imperméabilisation des sols et le ruissellement engendrés par le projet doivent être étudiées pour intégrer des dispositifs techniques visant à limiter à 2l/s/ha le rejet des eaux pluviales dans le réseau public.

Le choix des dispositifs de rétention ou de non-imperméabilisation des sols doit être adapté aux contraintes du site.

Pour les zones d'infiltration potentielle, le rejet des eaux pluviales des toitures et des espaces autres que les accès, la voirie et les parkings, peut être évacué :

- soit par le réseau d'assainissement public ;
- soit par infiltration dans le sol par des dispositifs adaptés.

Les dispositifs de dépollution, rétention, infiltration et raccordement au réseau public, sont à la charge du maître d'ouvrage.

4.3.3 Récupération des eaux pluviales

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés. Toutefois, les cuves de stockage doivent être enterrées ou intégrées au volume de la construction.

4.4 Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, l'installation de tels dispositifs doit respecter les dispositions prévues, à cet effet, par l'article 11.

4.5 Collecte des déchets

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, un local de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la construction selon les dispositions de l'arrêté municipal réglementant la collecte des ordures ménagères (cf pièce 4.1 du PLU).

ARTICLE 5 - zone UV SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - zone UV IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques,...) et des voies de desserte*.

6.2 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en limite de voie* ou en recul de cette limite.

Une implantation en limite de voie* ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade.

En cas de recul par rapport à la limite de voie*, ce dernier doit être au moins égal à un mètre.

ARTICLE 7 - zone UV IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 Règles d'implantation

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en retrait* ou sur les limites séparatives*.

7.2 Le calcul des retraits

- Pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies*, le retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres ;
- Pour les constructions ou parties de construction comportant des baies*, le retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ($H=L$) avec un minimum de 8 mètres.

7.3 Règle applicable dans des cas particuliers

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions prévues au chapitre 7.2.

ARTICLE 8 - zone UV IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 8 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës, sauf dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres, où seule la règle ci-dessus s'applique.

Les parties de constructions non contiguës ne comportant pas de baie doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres, l'une de l'autre depuis le niveau du sol existant avant travaux jusqu'à une hauteur de 4 mètres. Au-delà de cette hauteur aucune distance n'est imposée.

Les parties de construction ne comportant pas de baie* d'une hauteur plafond* inférieure à 4 mètres ne sont pas assujetties à une distance minimale.

ARTICLE 9 - zone UV EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 - zone UV HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 Règle générale

La hauteur de façade* des constructions est limitée à 30 mètres.

La hauteur plafond* des constructions est limitée à 33 mètres.

ARTICLE 11 - zone UV ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT

DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 Règle générale

Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

S'agissant du choix des couleurs des façades, des menuiseries, des ferronneries, des devantures des façades commerciales ainsi que certains matériaux, il convient de se référer au nuancier porté en annexe du PLU (pièce n° 5).

11.1.1 Les toitures et les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée, la tuile béton, la tuile grand moule, et le shingle.

11.1.2 Dispositions diverses

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les locaux annexes* ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout **dispositif domestique de production d'énergie renouvelable** doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret par l'emploi de procédés adaptés, telles que les tuiles photovoltaïques, et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public.

11.2 Constructions nouvelles

11.2.1 Aspect des constructions

Les constructions nouvelles sont conçues pour permettre leur bonne intégration dans leur environnement :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture.

11.2.2 Volumétrie des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques du site de l'Ecole Nationale Vétérinaire.

11.2.3 Couronnement des constructions

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions contiguës.

11.3 Interventions sur des constructions existantes

11.3.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Ces constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

11.3.2 Éléments bâtis à protéger (article L. 123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ensemble cohérents localisés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme* doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver et à mettre en valeur qui ont prévalu à leur identification et telles qu'elles figurent dans l'annexes du règlement (pièce n°3-3 du PLU).

11.3.3 La mise en œuvre de travaux

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou dans la mesure du possible remplacés à l'identique.

11.3.4 Ravalement

Le ravalement vise à la fois la santé et la qualité esthétique de l'immeuble. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature.

Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les enduits sont à faible relief, de finition lisse, brossée, grattée ou talochée. Les enduits projetés à finition en relief, dits « tyroliens » sont à proscrire ainsi que les parements plastiques.

La coloration des enduits doit être choisie en référence au nuancier porté en annexe du PLU (pièce n° 5).

ARTICLE 12 - zone UV

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

12.1 Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, de leur destination et de leur fréquentation.

Pour les constructions à destination de bureaux, les normes plafond suivantes doivent être respectées :

- Pour les constructions implantées sur un terrain située, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 90 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions implantées sur un terrain totalement situé en dehors d'un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage, le nombre de places de stationnement créées ne peut être supérieur à une place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

12.2 Modalités de réalisation des places

Dès lors que des places de stationnement sont réalisées, elles doivent être dimensionnées pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par tranche de 25 places de stationnement réalisées.

12.3 Le stationnement des deux roues non motorisés

Pour les constructions nouvelles, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues non motorisés doivent être d'accès facile.

12.3.1 Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements

Conformément à l'article R.111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être constitué de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe au présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

12.3.2 Pour les constructions à destination de bureaux

Conformément à l'article R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace, qui peut être composé de plusieurs emplacements, réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Sous réserve du respect des autres dispositions du règlement de zone, cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situés sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement, soit une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les caractéristiques de cet espace doivent respecter les prescriptions de cet arrêté (cf. annexe au présent règlement, arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation).

12.3.3 Pour les autres destinations

Pour les autres destinations, un local doit être aménagé dont la capacité doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Pour les destinations suivantes, les prescriptions minimales ci-après énoncées doivent être respectées :

- Activités, artisanat, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, un minimum d'une place de stationnement vélo pour 300 m² de surface de plancher est exigé ;
- Industries : sans préjudice des dispositions prévues par les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, une place pour 300 m² de surface de plancher ;
- Equipements publics : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour dix employés ;
- Etablissements scolaires : sans préjudice des dispositions prévues par l'article R.111-14-7 du code de la construction et de l'habitation concernant les bâtiments neufs accueillant un service public, une place pour huit à douze élèves.

Des places supplémentaires pour les visiteurs doivent être prévues, en nombre adapté à la destination de la construction.

ARTICLE 13 - zone UV

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 Disposition générale

Les espaces libres* aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils participent à une composition paysagère d'ensemble du site ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain* afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain*, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

13.2 Aspect quantitatif

Au moins 50% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts*.

13.3 Aspect qualitatif

Les espaces verts* doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité.

La végétalisation des espaces verts* doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la composition paysagère globale du site, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Dans le cas où des espaces verts* sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Dans tous les cas, tout arbre de haute tige abattu dès lors qu'il présente une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre du sol, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 30/35 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions. Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère du site.

Les espèces locales* et celles peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

13.3.1 *Les espaces paysagers à préserver*

Les « espaces paysagers à préserver » délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, doivent être mis en valeur.

Tout aménagement de ces espaces doit être conçu pour préserver leur dominante végétale tout en prenant en compte les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du site, aux activités de loisirs de plein air ou à la gestion d'un service public.

La suppression partielle de ces espaces est admise dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, dès lors qu'elle est compensée par la création d'un espace vert* de même contenance sur le terrain.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus ci-dessus.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus au paragraphe 13-2.