

ZONE 4AU3

CARACTERE DE LA ZONE

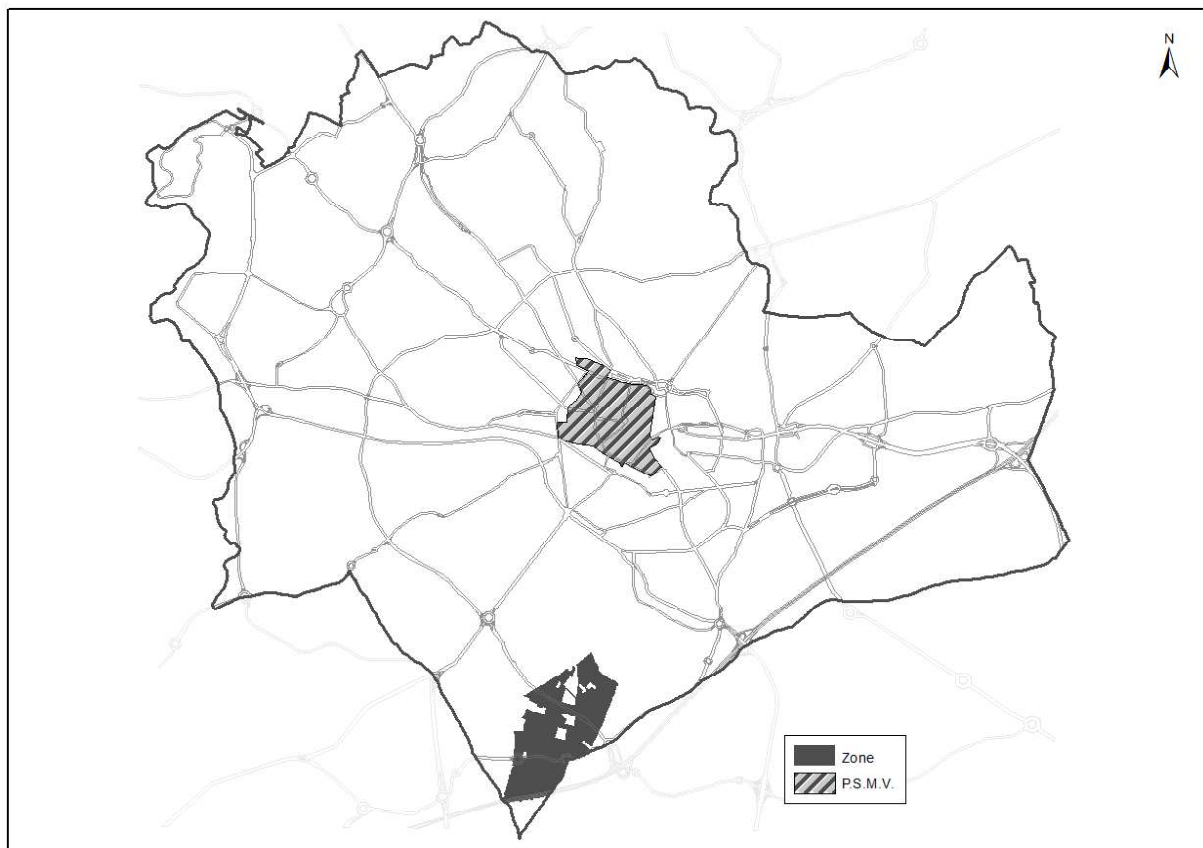
DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée, située de part et d'autre de l'avenue du Colonel Pavelet entre les lignes de chemin de fer Montpellier-Barcelone et Montpellier-Paulhan, et jusqu'à l'autoroute A9 est destinée à l'implantation d'activités.

Cette zone couvre le périmètre de la ZAC Parc d'activités Garosud et Garosud Extension.

LOCALISATION :

Garosud et Garosud Extension.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la création d'activités.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone se divise en 5 secteurs selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement :

Les secteurs 4AU3-1 et 4AU3-2 : hauteur moyenne pour ces deux secteurs (12m) (obligations en matière d'espaces libres plus contraignantes en 4AU3-1).

Le secteur 4AU3-3 qui devrait accueillir la future usine de méthanisation de l'agglomération (hauteur 18m).

Le secteur 4AU3-4 situé en accroche avec des zones à urbaniser situées à l'Ouest de la zone, et qui se distingue par des règles de hauteur importante (27m).

Le secteur 4AU3-5 qui correspond à l'extension de la ZAC existante (hauteur 18m).

Dans ce secteur, règle particulière concernant les espaces libres et les plantations. De plus, le cas échéant, des prescriptions architecturales particulières, délimitées dans les documents graphiques du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure de l'autoroute A9

Pour rappel : La zone est couverte 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisir.

2) 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 2).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Principe général :

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement et à l'hébergement des personnes en difficultés.
- Les réhabilitations de bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :
- 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.
- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les

mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

2) 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.

3) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

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 voies importantes repérées aux 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 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 à l'intérieur de l'unité foncière doivent être adaptées à la fréquentation de

l'établissement et doivent permettre la circulation et le demi-tour des véhicules, sans porter préjudice aux aires de stationnement.

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 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, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

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 tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux doivent se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

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

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en

vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, 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). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

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.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" doivent 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.

e) Disposition de rétention/évacuation des eaux pluviales

- Pour tous terrains au Sud de l'avenue du Colonel Pavelet et au nord de la rue François-Joseph Gossec dont la superficie est supérieure à 4 000 m² :

Les aménagements de ces terrains devront être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient dirigées vers des dispositifs de stockage avant le rejet vers le système d'évacuation des eaux pluviales.

Ces dispositifs de stockage peuvent être conçus à partir de différentes techniques (bassin de rétention, chaussée réservoir sous parking et voirie d'accès, noue ou fossé, toit plat, bassin d'infiltration, ...). Ils doivent faire l'objet d'un pré dimensionnement sur la base d'un volume à stocker de 100 litres/m² imperméabilisé.

Sur le plan qualitatif, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées devront préalablement être traitées avant leur rejet dans le réseau pour obtenir une nature et une qualité conforme à la réglementation en vigueur. Le traitement minimal correspond à une décantation plus un déshuilage. La technologie à employer n'est pas imposée.

- Dans les autres cas :

Les aménagements des terrains doivent être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient rejetées vers le système d'évacuation des eaux pluviales.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

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

Définition de l'alignement :

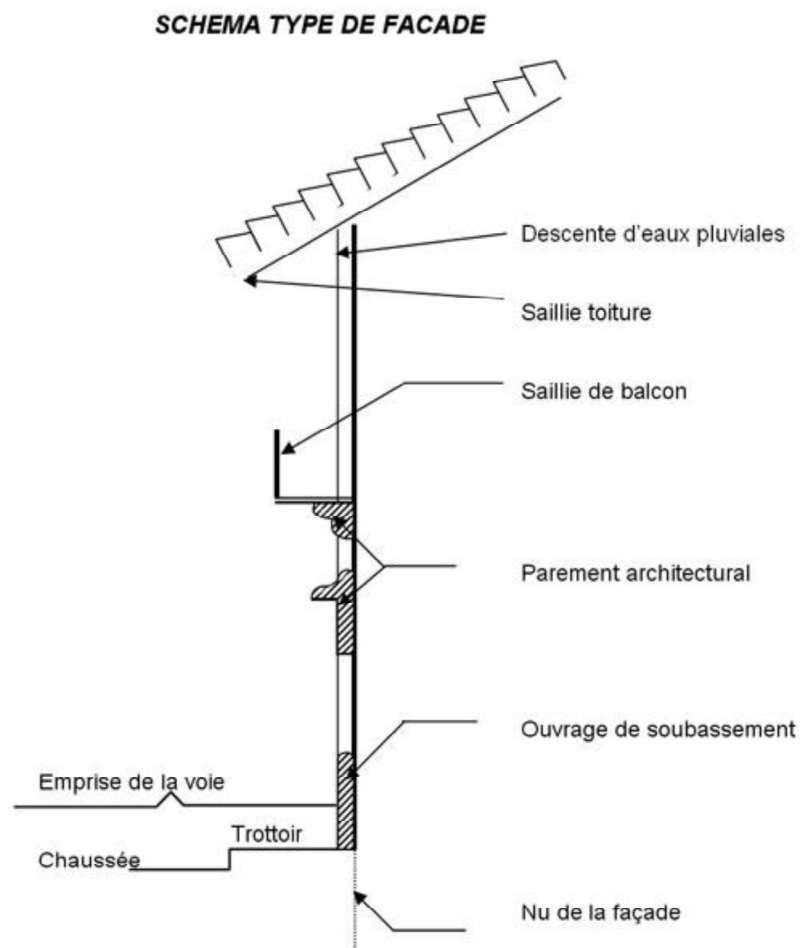
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

b-3) Saillies de toitures :

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

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

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

b-4) Autres saillies en façades :

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

c) Règles particulières :

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

c.1) Les façades des constructions devront respecter les retraits minimum obligatoires à 15 mètres par rapport à l'alignement et les implantations obligatoires tels qu'indiqués aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, dans ce cas :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire indiqué aux documents graphiques du règlement ;
- des retraits partiels seront admis par rapport à l'implantation obligatoire lorsqu'ils sont justifiés par la composition architecturale et pour autant que 50% au moins de l'implantation de la façade concernée soient bâtis en ordre continu à l'aplomb de la limite indiquée.

- c.2) En dehors des cas prévus au paragraphe b.1) précédent, les façades des constructions seront implantées avec un retrait de 13 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cette prescription ne s'applique pas sur la longueur du terrain du dépôt de transport en commun secteur Jeune Parque, au droit de l'avenue El Alamein.

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.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-3, 4AU3-4 et 4AU3-5 :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

- b.1) La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative la plus rapprochée devra être au minimum de 7,5 mètres.

Toutefois, en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

- b.2) Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans le secteur 4AU3-2

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative le plus rapproché devra être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

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

Dans tous les secteurs :

a) Principe général

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

b) Règles particulières

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront être distantes les unes des autres au minimum de 5 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

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 en mètres 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 ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

1) Dans tous les secteurs :

Pour les pylônes et potences support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques : non réglementé.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM est supérieure à la hauteur autorisée par le règlement de la zone, la construction ou l'installation d'édicules techniques nouveaux est autorisée à condition :

- que ces édicules soient regroupés avec ceux déjà réalisés s'il en existe,
- en l'absence d'édicules existants, que leur hauteur ne dépasse pas 1,80 mètres.

2) Dans les secteurs 4AU3-1 et 4AU3-2:

En dehors des constructions prévues au paragraphe 1) précédent :

12 mètres.

3) Dans les secteurs 4AU3-3 et 4AU3-5:

En dehors des constructions prévues au paragraphe 1) précédent :

18 mètres.

4) Dans les secteurs 4AU3-4 :

En dehors des constructions prévues au paragraphe 1) précédent :

27 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur**1) Dans tous les secteurs :****a) les édicules techniques**

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

b) Abords des constructions

La pente des talus nécessitée par la réalisation de plates-formes ne peut excéder un rapport d'une hauteur pour deux longueurs. Ces talus sont toujours créés contigus et parallèles aux plates-bandes plantées sur l'espace public en bordure de voirie ou des limites séparatives.

c) Matériaux couleurs

Il est imposé l'utilisation et l'assemblage d'éléments de façades portés ou porteurs (avec aspect verre, métal, béton) capables de composer convenablement toutes les façades des constructions et appelés à ne pas recevoir d'autre traitement de finition.

Sont interdits :

- l'utilisation de la tuile en couverture des constructions ;
- l'utilisation d'éléments de maçonnerie en façade destinés à être enduits ou peints.

d) Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires en façade est autorisée si elle fait l'objet d'une intégration architecturale.

2) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-2 et 4AU3-4 :

Sous réserve des dispositions de l'article 2 paragraphe 2) précédent :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

- Clôture :

Les clôtures seront constituées d'une ossature métallique ou d'aspect métallique support d'un treillis soudé à maille droite 100*50 et doublées d'une haie végétale dense ou composée seulement d'une haie végétale dense.

L'ensemble clôture et haie végétale ne peut excéder une hauteur de 1,60 mètres par rapport au terrain naturel ou aux côtes de voiries extérieures à la parcelle.

3) Dans les secteurs 4AU3-3 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

- Clôture :

Sous réserve des dispositions de l'article 2 paragraphe 2) précédent :

Les clôtures seront constituées d'une ossature métallique ou d'aspect métallique support d'un treillis soudé à maille droite 100*50 et doublées d'une haie végétale dense.

L'ensemble clôture et haie végétale ne peut excéder une hauteur de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel ou aux côtes de voiries extérieures à la parcelle.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres. La longueur sera portée à 20 mètres pour les poids lourds. La largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinale.

Les aires de stationnement doivent être disposées de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.

2) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-4 et 4AU3-5 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et au-dessus.

• constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 50m² de surface de plancher.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement.

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m

• constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 80 m² de surface de plancher,

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées au commerce et à l'artisanat :

1 place pour 40 m² surface de plancher.

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

hôtel :

1 place pour 2 chambres,

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 chambres.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

• constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt

1 place pour 250 m² de surface de plancher.

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 2) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les

périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

4) 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

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 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les arbres de haute tige existants ou les masses végétales significatives, devront 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 doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, à l'exception de celles prévues pour les véhicules poids lourds.

2) Dans le secteur 4AU3-1 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces verts doivent présenter 20 % minimum de la surface de l'unité foncière. Les talus induits par les plates-formes seront plantés.

Un espace vert d'un seul tenant d'une surface égale à 10 % de la surface de l'unité foncière devra être créé.

3) Dans le secteur 4AU3-5

Aux règles édictées au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces verts doivent présenter 20% minimum de la surface de l'unité foncière. Les talus induits par les plates-formes seront plantés.

Un espace vert d'un seul tenant d'une largeur minimale de 4 mètres, et d'une surface minimale égale à 10 % de la surface de l'unité foncière devra être créé.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

1) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-3 et 4AU3-4 :

Les secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-3 et 4AU3-4 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher maximale autorisée dans cet îlot est de 300 000 m².

2) Dans le secteur 4AU3-5 :

Non réglementé