

ZONE 3U2

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit des terrains universitaires situés le long de la route de Ganges et de la rue de la Cardonille. Ces terrains, partiellement bâtis, sont pour le reste en état de friches. Ils sont destinés à recevoir essentiellement des bâtiments à vocation universitaire et de recherche concernant le domaine médical.

LOCALISATION :

Route de Ganges.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Traiter en entrée de ville un ensemble urbain à vocation universitaire et de recherche structuré venant épauler la façade sur la route de Ganges et ménageant une liaison vers le campus Saint Priest, en cohérence avec le pôle d'échange de la ligne de tramway.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement :

- définition des emprises au sol maximales des constructions,
- alignement du bâti essentiellement sur le domaine public et les voiries de desserte.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

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

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

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

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Nonobstant les équipements publics, les installations et constructions liés aux équipements d'infrastructure toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L.123-5 (hormis celles visées par l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné et de s'y intégrer de manière cohérente

En outre :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités 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) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) 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 l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

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

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Les accès à la zone à partir et en direction de son environnement sont ceux fixés par le plan de zonage, qui précise également le maillage à respecter des voies de desserte principales.

En particulier, aucun accès au secteur autre que ceux tracés sur ledit plan ne pourra être mis en place tout au long du parcours emprunté par le futur tramway.

Les caractéristiques des voies sont celles portées sur le plan de zonage, qui figure en particulier les stationnements sur voies. Les voies d'accès et leur prolongement définis à titre indicatif dans le plan masse de la zone devront présenter une largeur d'au moins 4 mètres et satisfaire dans tous les cas, aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Les raccordements aux réseaux devront 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.

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.

En outre, l'ensemble des plates-formes, voiries et autres surfaces aménagées devront permettre une collecte naturelle des eaux de pluie en direction du collecteur cadre bordant la route de Ganges. En aucun cas, les eaux collectées ne pourront être évacuées en direction du tènement de l'hôpital voisin.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'ensemble de la zone 3U2 déduction faite des emprises des terrains supports de bâtiments existants et de leurs abords devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

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.

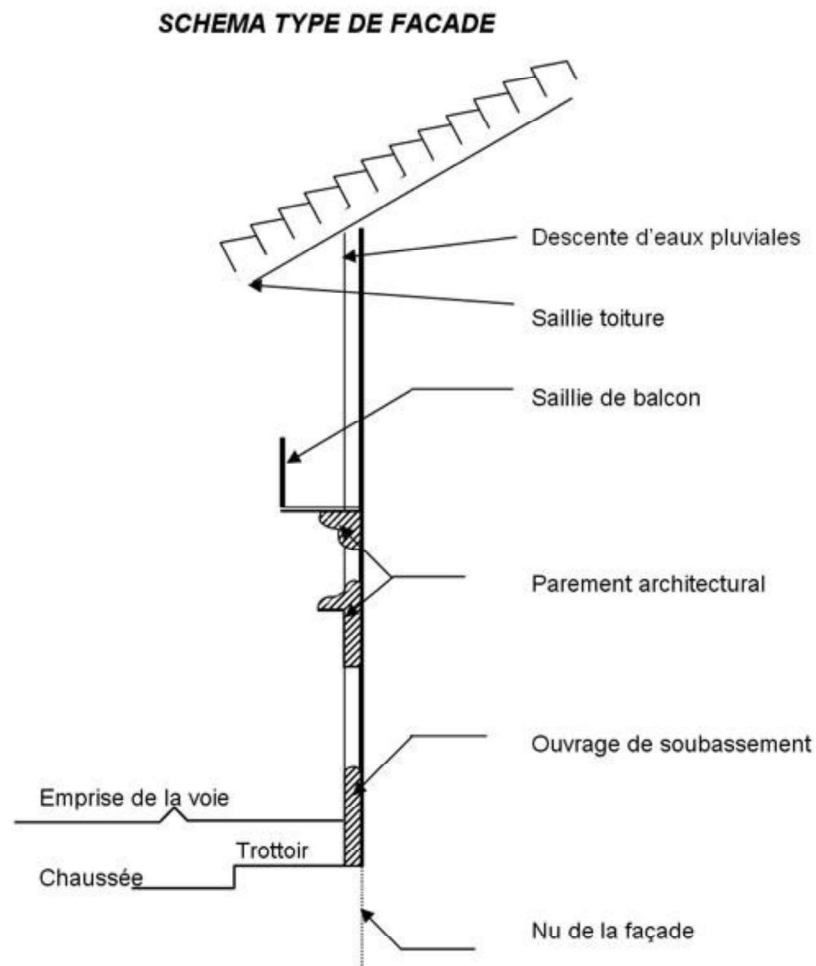
1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux.
- 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 :

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 20% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

En dehors des implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

3) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions seront édifiées au minimum au retrait dans les documents graphiques du règlement.

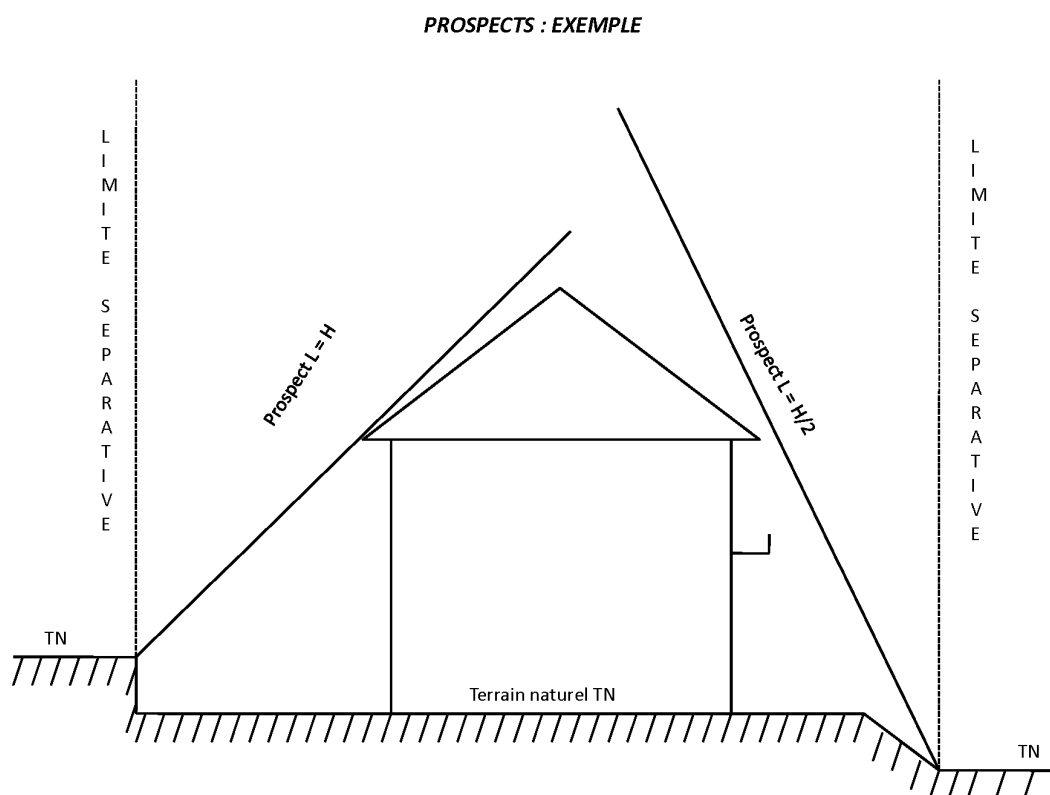
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de secteurs

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



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

Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

- Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

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

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent 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.

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

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules, hors domaine public ;
- des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, ainsi que les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ;
- les surplombs de l'espace public indiqués aux documents graphiques du règlement, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions devra ménager les passages sous bâtiment ou halls traversants indiqués aux documents graphiques du règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres.

1) Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des constructions est de : 23 m.

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.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des bâtiments doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les toitures seront réalisées uniquement en toiture terrasse, toutefois des traitements spécifiques (éclairage zénithal, verrière, pan coupé) pourront être autorisés pour répondre aux exigences architecturales.

Il ne sera pas admis de disparité manifeste de traitement des façades le long de la route de Ganges.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

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

– En limites séparatives :

Hauteur maximum des clôtures : **2 mètres**, constituées d'un grillage à maille rigide agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins, en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

– A l'alignement des voies et emprises publiques :

En règle générale, les clôtures devront être réalisées en grilles métalliques type parc à barreaudage vertical, offrant un maximum de transparence visuelle.

Elles auront une hauteur maximale de **2 mètres** et seront sans soubassement.

Dans les cas particuliers (terrains en pente, murs de soutènement en limite, nécessité d'obturation en partie basse), les clôtures seront réalisées avec un mur bahut de 0,40 mètre maximum de hauteur, réhaussé d'une grille de hauteur constante de 1,60 m maximum.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

Pour tous les types de constructions, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres en largeur (avec élargissement à 3,30 mètres pour une place handicapé). Dans le cas d'aménagements le long des chaussées, la largeur minimum est de 2 mètres.

Pour les établissements d'enseignement public ou privé du 2ème degré, il est demandé 1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) 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.

3) 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

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.

Dans l'ensemble de la zone :

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.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, ou, dans le cas d'un projet d'équipement pour transports en commun, le long de la ligne, si cela est techniquement possible. Dans ce cas, ils seront remplacés sur l'unité foncière par un nombre d'arbres de hautes tiges au moins équivalent et suivant des essences choisies en fonction du parti paysager d'ensemble.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'ensemble de la zone 3U2 soit 35 20,8 m² répartis conformément au document graphique et au tableau joint.

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

Non réglementé.