

ZONE 4AU4

CARACTERE DE LA ZONE

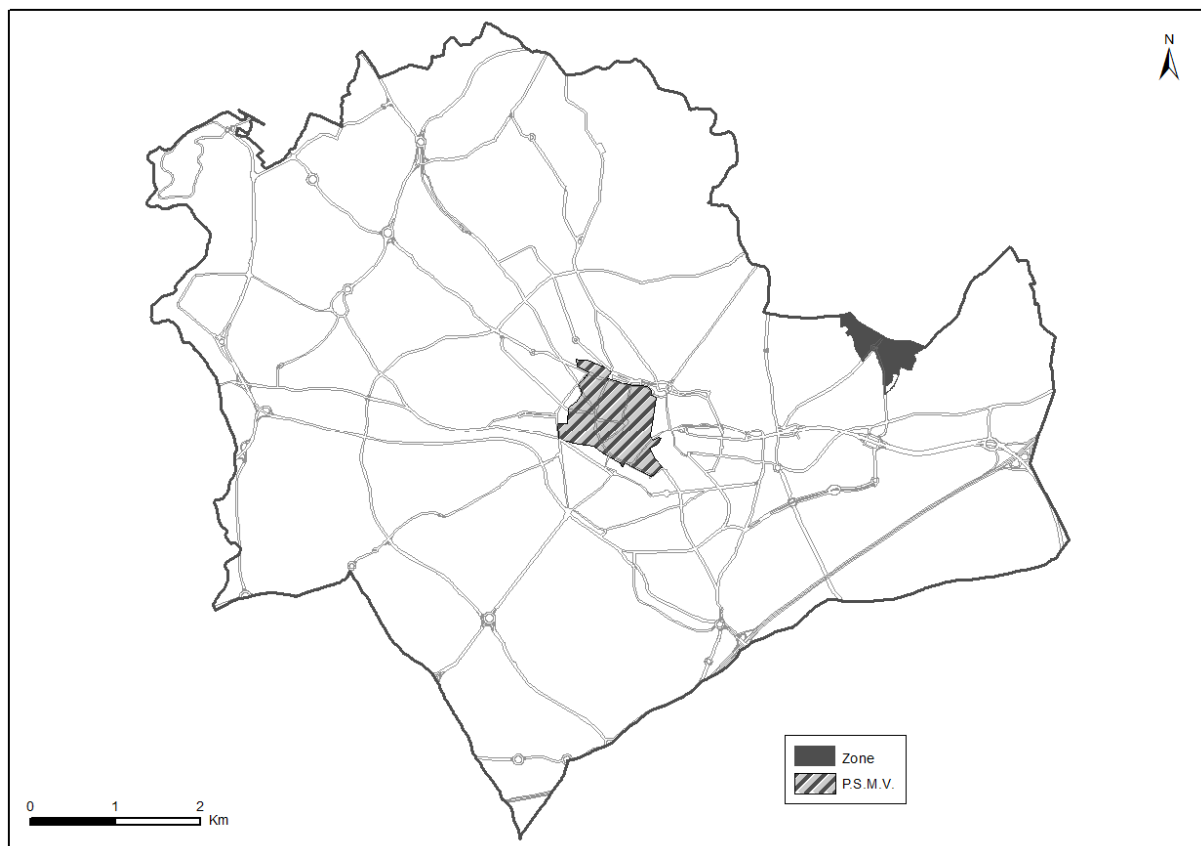
DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée, située en continuité du Millénaire est destinée à l'implantation d'activités.

Elle recoupe essentiellement le périmètre de la ZAC Parc Eurêka.

LOCALISATION :

Parc Eurêka



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Zone destinée à l'implantation de parcs d'activités dans le cadre du développement de la technopole montpelliéraine. Elle intègre les réalisations nécessaires à son fonctionnement, notamment les services, et des grands équipements.

La zone se divise en plusieurs secteurs qui ont dans l'ensemble pour vocation de recevoir des constructions destinées notamment aux bureaux, à l'industrie, à l'artisanat voire au commerce.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone se divise en plusieurs secteurs qui ont dans l'ensemble pour vocation de recevoir des constructions destinées notamment aux bureaux, à l'industrie, à l'artisanat voire au commerce.

Les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 correspondent à des secteurs de densité forte de construction

Les secteurs 4AU4-3 et 4AU4-4 correspondent à des secteurs de densité plus modérée de construction.

Les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 correspondent à un périmètre spécifique : le « Parc d'activités Eurêka ».

Ces secteurs font l'objet de dispositions spécifiques en ce qui concerne notamment la prise en compte des eaux pluviales.

Pour l'ensemble de ces secteurs, les règles sont définies selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

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.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

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.

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 casses automobiles, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets.

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).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations 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 admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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.

b) Règles particulières :

Au principe défini au paragraphe a) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Sont admises :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

- 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.

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) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

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

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

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 dans 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 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 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) 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 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).

– **Eaux usées** :

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.

– **Eaux pluviales** :

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. Les eaux traversant ces zones doivent préalablement être traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur et notamment au Règlement Sanitaire Départemental.

c) Electricité

Les branchements des réseaux 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.

2) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-3 et 4AU4-4 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Disposition de rétention des eaux pluviales :

En application des dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, pour toute parcelle de 3 000 m² ou plus, il sera obligatoirement réalisé une rétention du stockage des eaux de pluie sur l'unité foncière.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée.

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

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.

Tous les autres espaces sont des espaces imperméabilisés.

Cette rétention pourra se faire :

- soit par des dispositifs aériens (noues pluviales, bassin de rétention qui seront réalisés)
- soit par des parkings réservoirs à réaliser qui devront respecter les prescriptions suivantes :
 - les ouvrages de surface seront équipés de grilles permettant de retenir les matières solides;
 - les avaloirs à grille seront équipés d'un fond de décantation;
 - les grilles et fond de décantation seront régulièrement nettoyés. L'écoulement en aval des réseaux de drains d'évacuations sera contrôlé.

Dans les deux 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.

3) Dans le secteur 4AU4-5 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales :

En application des dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, pour toute unité foncière dont la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60% de la surface totale du terrain concerné, il sera obligatoirement pris les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales.

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'unité foncière 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.

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.

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.

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

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

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement de la voie à l'altitude du sol existant;

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

1) Dans tous les secteurs :

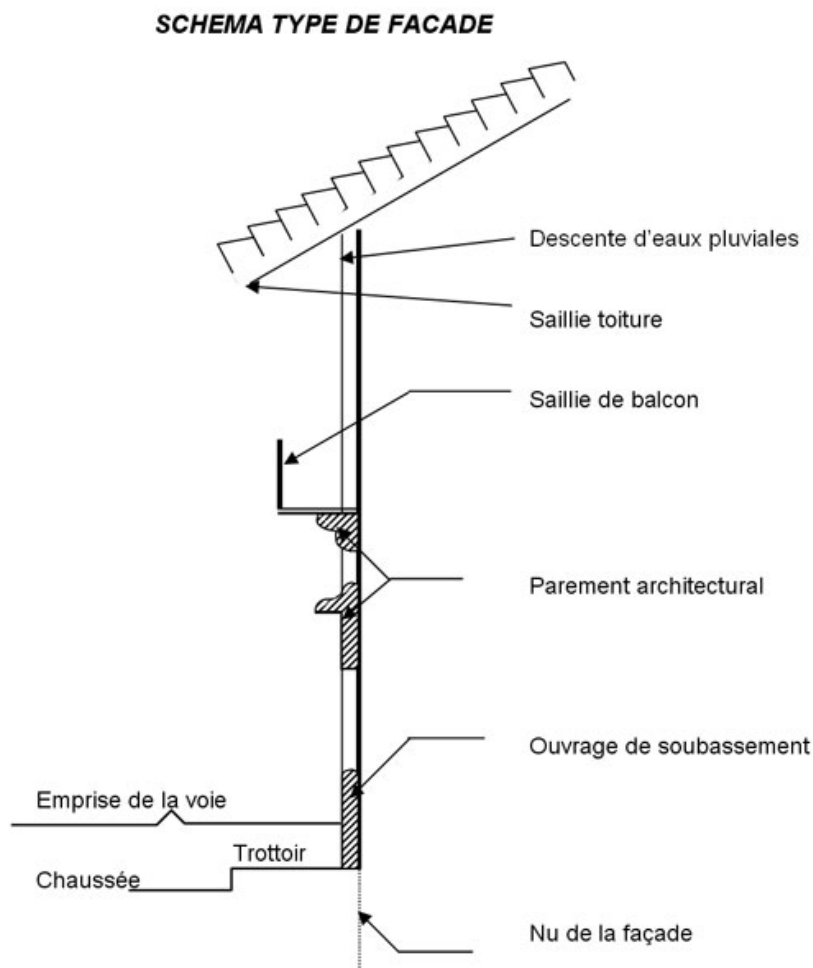
a) Principe général :

- 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.

Par ailleurs, nonobstant toute disposition du présent article, les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à celui-ci.

- 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.

2) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 :

Selon les principes définis au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 5) suivant :

Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement, pour une moins une façade de chacune d'entre elles et dans tous les cas la plus grande. 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 l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement en respectant la règle de prospect $D > \text{ou} = A/2$, avec un minimum de 6 mètres dans les cas indiqués aux documents graphiques du règlement, et à défaut un minimum de 3 mètres le long de la rue de Verchamp entre la rue de Pomessargues et la rue de La Vieille Poste, et de 5 mètres dans les autres cas.

Lorsque une construction est édifée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum comptés à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans les secteurs 4AU4-3 et 4AU4-4 :

Selon les principes définis au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 5) suivant :

Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement, pour une moins une façade de chacune d'entre elles et dans tous les cas la plus grande. 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 l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement en respectant la règle de prospect $D > \text{ou} = A/2$, avec un minimum, soit de 6 mètres, soit de 8 mètres, selon les cas indiqués aux documents graphiques du règlement, et à défaut un minimum de 5 mètres.

4) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6:

Selon les principes définis au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 5) suivant :

Les façades des constructions seront implantées en respectant la règle de prospect : $D > \text{ou} = A$.

Lorsque une construction est édifée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum comptés à partir de l'intersection des deux voies.

5) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

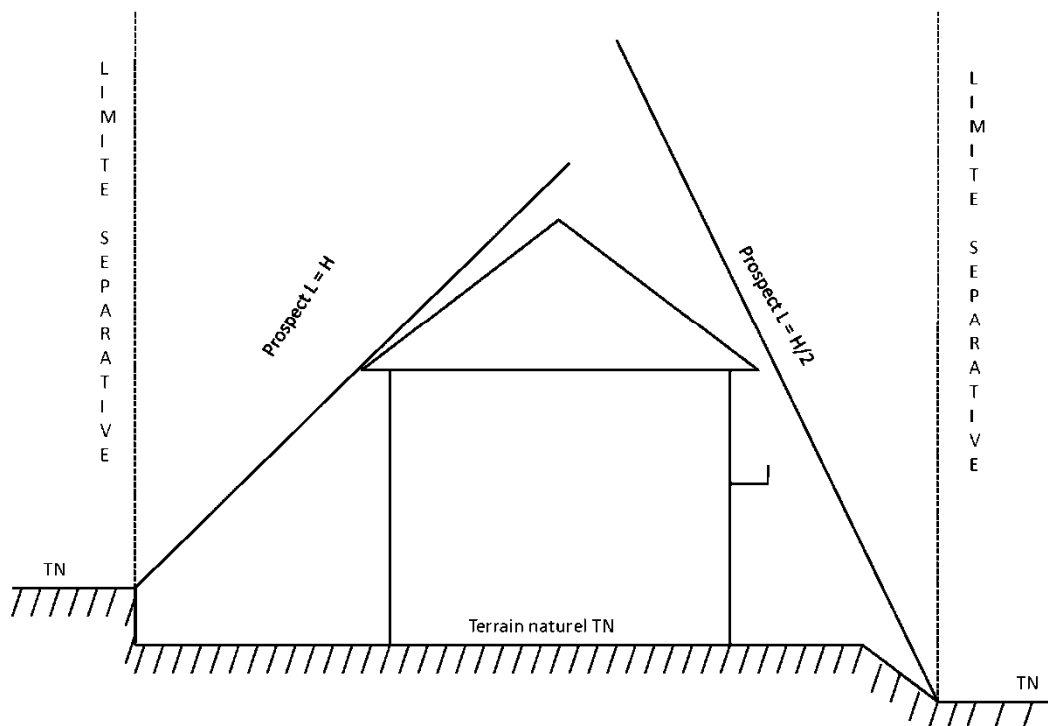
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant.
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



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

1) Dans tous les secteurs :

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.

Les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

2) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2, 4AU4-3, 4AU4-4 :

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

Les façades des constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant la règle de prospect $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 5$ mètres.

Les façades des constructions pourront toutefois être implantées en limite séparative en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés.

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,

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.

3) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 :

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

Les façades des constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant la règle $L > \text{ou} = \text{à} H$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à} 4$ mètres.

Les façades des constructions pourront toutefois être implantées dans la marge de retrait et jusqu'en limites séparatives :

- s'il s'agit des parties de constructions situées en dessous des niveaux du terrain naturel ;
- ou en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés.

Les façades des constructions pourront également être implantées en limites séparatives s'il s'agit :

- de constructions annexes ne créant pas de surface de plancher, et ce dans la limite d'un linéaire total de 10 mètres et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- d'une construction nouvelle adossée à une construction existante et présentant un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante.

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 restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses, 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 limite séparatives.

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

1) Dans le secteur 4AU4-5 et 4AU4-6 :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres au minimum de 4 mètres.

2) Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

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 locaux techniques, 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.

Dans tous les secteurs :

Pylônes et poteaux de lignes électriques 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.

Autres constructions :

- pour les constructions implantées sur le linéaire de hauteur maximale particulière indiqué aux documents graphiques du règlement : 18 mètres ;
- dans les autres cas : 15 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 :

a) Toitures

- Les toitures seront plates.
- L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale.

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) Façades

La composition d'ensemble des façades devra de façon obligatoire privilégier l'horizontalité. Les rythmes des percements, les calepinages de façades, devront induire la perception d'un rythme horizontal.

De même, les ouvertures, à l'exception des portes ou portails d'accès, auront une proportion horizontale. Les bandes filantes seront préférées. Les ouvertures n'induisant pas de direction privilégiée seront acceptées (carré, circulaire, mur rideau). Les ouvertures à proportions verticales seront évitées.

c) Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support la construction ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture de la construction.

Les enseignes seront obligatoirement intégrées dans l'emprise du plan de la façade à l'exclusion de toute implantation en superstructure.

d) Clôtures et portails

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

Les clôtures seront de couleur blanche. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie.

Tout espace libre de service ou aire de stockage doit avoir l'impact visuel le plus minime possible depuis l'espace public.

2) Dans les secteurs 4AU4-3 et 4AU4-4 :

a) Toitures

Les toitures seront plates ou à faible pente inférieure à 15 %. L'utilisation de la tuile en couverture de constructions est interdite.

Les couvertures à faible pente, qu'elles soient étanchées ou non, devront:

- soit participer, de par la volumétrie induite par les pentes ou les formes de toiture, à l'architecture de la construction,
- soit, si ce n'est pas le cas, être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descentes pluviales doivent être correctement intégrés à la construction.

L'ensemble des éléments de toiture : souches de cheminée, unités extérieures des climatiseurs, éclairage, trémies, etc seront intégrées à la volumétrie générale.

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale.

b) Façades

La composition d'ensemble des façades devra de façon obligatoire privilégier l'horizontalité. Les rythmes des percements, les calepinages de façades, devront induire la perception d'un rythme horizontal.

De même, les ouvertures, à l'exception des portes ou portails d'accès, auront une proportion horizontale. Les bandes filantes seront préférées. Les ouvertures n'induisant pas de direction privilégiée seront acceptées (carré, circulaire, mur rideau). Les ouvertures à proportions verticales seront évitées.

c) Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support la construction ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture de la construction.

Les enseignes seront obligatoirement intégrées dans l'emprise du plan de la façade à l'exclusion de toute implantation en superstructure.

d) Clôtures et portails :

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

Les clôtures seront de couleur blanche. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie.

Tout espace libre de service ou aire de stockage doit avoir l'impact visuel le plus minime possible depuis l'espace public.

3) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 :

a) En général

- Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) Clôtures

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

- par rapport aux limites séparatives : hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations,
- par rapport aux voies et emprises publiques : hauteur maximum: 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) 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 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. La longueur sera portée à 20 mètres pour les poids lourds. La largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

b) Règles particulières :

Au principe défini au paragraphe a) 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 nécessaire à l'opération 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 m²

- constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 à l'industrie :

1 place pour 30 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

hôtel :

1 place pour 2 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).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) 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, le quota applicable est au maximum de :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 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, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

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 financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35).
- 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 (L151-33) :
 - 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 hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent 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 équivalente sur l'unité foncière.

2) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 :

En plus des dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être respectés et traités également en massif planté, sauf au droit des accès des constructions qui restent non réglementés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

3) Dans les secteurs 4AU4-3, 4AU4-4 :

En plus des dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être respectés et traités également en massif planté, sauf au droit des accès des constructions qui restent non réglementés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

4) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6:

En plus des dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles particulières suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'unité foncière

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

1) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 :

Les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est dans cet îlot est de 60 000 m²

2) Dans les secteurs 4AU4-3, 4AU4-4 :

Les secteurs 4AU4-3 et 4AU4-4 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est dans cet îlot est de 60 000 m².

3) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 :

Les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est dans cet îlot est de 50 000 m²

