

ZONE 4AU5

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur, partiellement équipé, couvert principalement par une opération d'aménagement d'ensemble à caractère médical.

LOCALISATION :

Port Marianne – Hippocrate, Cavalade.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers destiné à accueillir des établissements et des services médicaux, médico-chirurgicaux et para-médicaux, des locaux professionnels et d'activités, des résidences services hôtelières, des logements de fonction liés à ces implantations et une centrale thermofrigorifique.

Les constructions participeront, notamment, à la création d'une façade urbaine le long d'un nouveau boulevard urbain (emplacement réservé C37 au PLU).

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone se divise en deux secteurs qui ont pour vocation une opération d'aménagement pour la réalisation d'un quartier orienté vers l'activité médicale et paramédicale :

- Le secteur 4AU5-1 correspond au secteur couvert par l'opération d'aménagement Hippocrate,

- Le secteur 4AU5-2 correspond à la façade de l'avenue Nina Simone, en prolongement de l'opération Hippocrate.

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

- Hauteurs particulières pour chaque secteur de zone.
- Alignement du bâti par rapport aux voies publiques.
- Inscription des futurs espaces publics en emplacements réservés.

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'industrie, à l'artisanat, au commerce.

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

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

Les constructions et installations destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisirs.

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

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 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 admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

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 :

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

Sont admis :

- les logements de fonction liés aux occupations et utilisations admises dans la zone notamment des établissements médicaux.

- 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.

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 volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En outre :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont 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 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 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.

Article 3 : Accès et voirie

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.

- Sur le boulevard Pénélope : l'accès principal des véhicules n'est autorisé que suivant la localisation figurant dans les documents graphiques du règlement. Toutefois, des exceptions ponctuelles limitées à l'accès des véhicules de sécurité pourront être autorisés.

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 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 %.

b) Voiries privées

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

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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.

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" 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

Dans l'ensemble de la zone :

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 du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variante A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

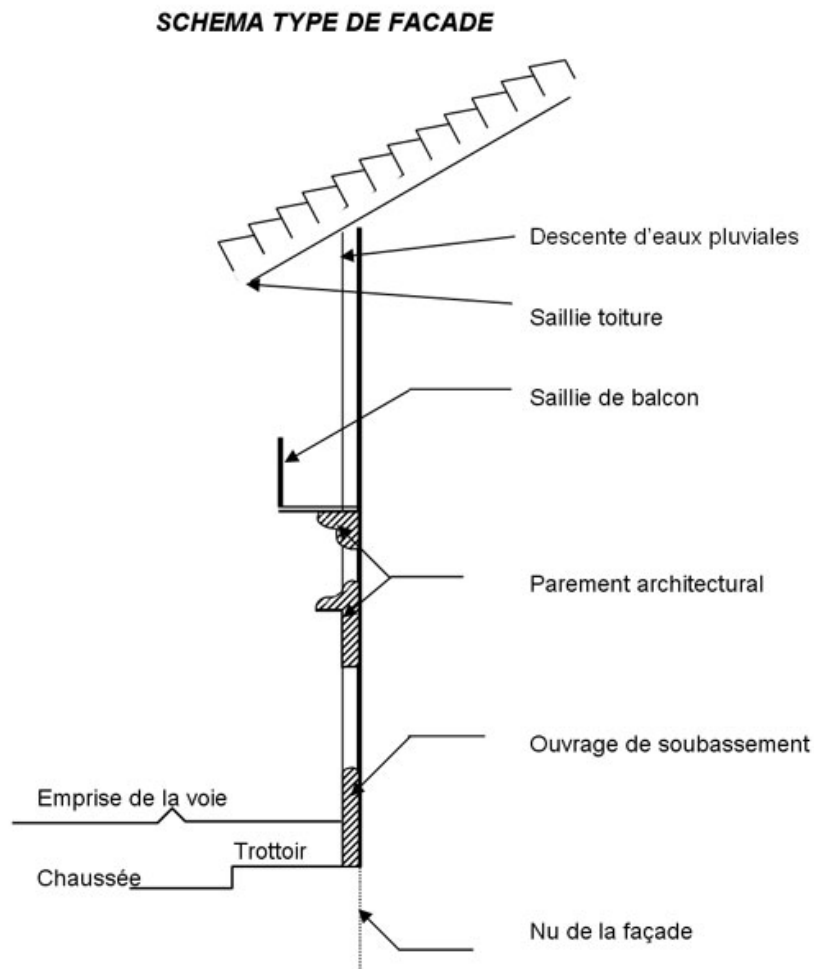
a) Principe général :

a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article :

- ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel ;
- ne visent pas les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

- 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 (génoises, 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 :

Règle de prospect : il faut que D soit supérieure ou égale à A ($D > \text{ou} = A$).

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection des 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 compté à partir de l'intersection des deux voies.

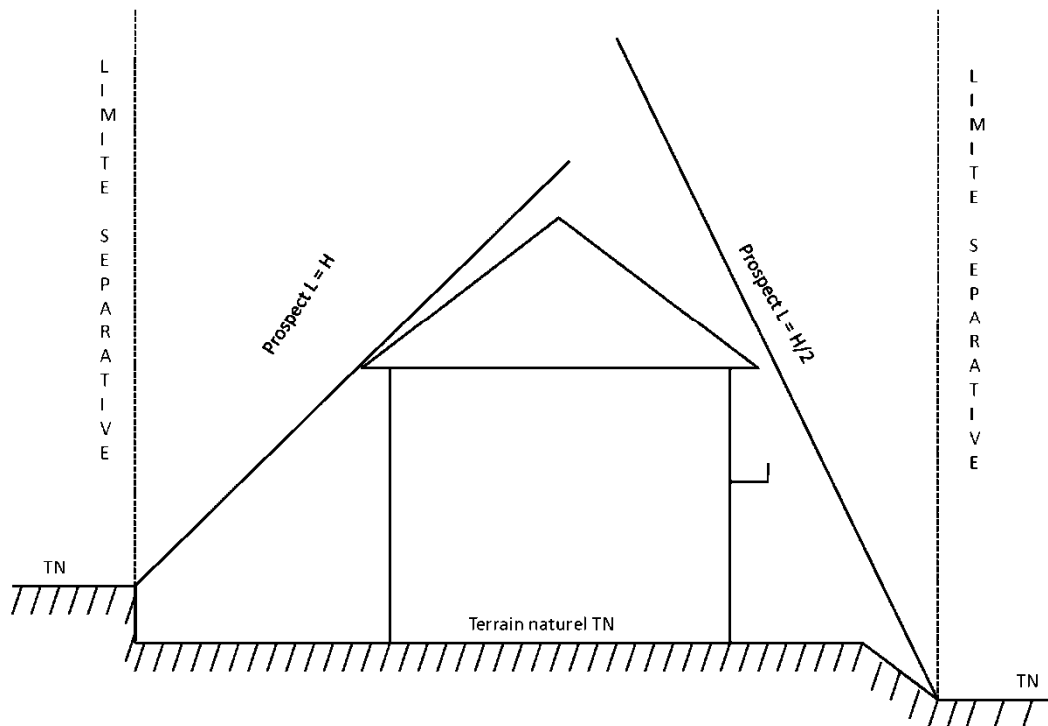
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variante 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.

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

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

b) Règles particulières :

– Implantation des constructions :

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance L doit être supérieure ou égale à 5 mètres minimum.
(L > ou = à 5 mètres).

Dans tous les cas les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

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

Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies dans le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

b) Règles particulières :

L'implantation des bâtiments sera, soit contiguë, soit à une distance d'au moins 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

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 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 naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans l'ensemble de la zone :

Pour les pylônes et poteaux supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ainsi que pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

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 périmètres particuliers de hauteur maximale désignés ci-après et indiqués dans les documents graphiques du règlement :

La hauteur maximale est de :

- Périmètre A : 22 mètres
- Périmètre B : 28 mètres
- Périmètre C : 19 mètres
- Périmètre D : 13 mètres
- Périmètre E : 15 mètres

Article 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone :

Outre les dispositions de l'article R.111-21 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 immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

– Volumes :

L'implantation dans le lot et les volumes des bâtiments doivent tenir compte de la vocation, de l'organisation et de la perception visuelle des prolongements extérieurs : aires de stationnement, d'évolution, de stockage éventuel, espaces verts,...

Les locaux à usage d'habitation admis dans le secteur doivent être intégrés à l'intérieur des volumes des bâtiments d'activité, sans créer de disparité architecturale.

– Toitures :

Les toitures doivent être dans leur ensemble, plates ou en pente faible ou légèrement ondulées.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrés à la construction ou traités en éléments structurants.

– Ouvrages 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.

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. Aussi, tous ces éléments doivent être précisés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

– Matériaux :

En règle générale, sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement de finition.

Les matériaux employés doivent souligner le caractère contemporain de la zone.

Pour cela il est recommandé l'emploi de matériaux usinés ou préfabriqués présentant des solutions de raccords et éléments de finitions parfaitement adaptés à une architecture de qualité.

Les matériaux à utiliser préférentiellement sont :

- les produits métalliques,
- les produits céramiques,
- les produits bois et dérivés,
- les produits de béton préfabriqués à granulométrie fine,
- les produits verriers et dérivés du verre,

- les produits composites type béton de verre, etc ...

L'emploi d'enduit de type plastique et enduit monocouche à surface granuleuse est interdit.

Dans tous les cas les enduits de façades sur maçonnerie ne sont pas conseillés et devront faire l'objet d'une étude granulométrique préalable à leur mise en oeuvre.

– Couleurs :

L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité dans une gamme dominante de teintes claires, de préférence blanc ou gris clair, notamment les façades, les bandeaux, et y compris les couvertures.

En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser que des éléments ponctuels de couleurs plus accentuées, les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches, ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

Ces dispositions ménagent, bien sûr, la possibilité d'implanter les logos et enseignes.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peinture, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

– Signalétique et éclairage nocturne :

Toute enseigne ou publicité ne doit pas dépasser les volumes construits ni être implantée en limite de la ZAC.

Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords. La localisation et l'emprise des éléments signalétiques (enseignes, mâts, éclairages, ...) doivent être proposés explicitement dans la demande de permis de construire.

– Clôtures et portails :

Toute cour de service ou aire de stockage doit être étanche à la vue depuis les voiries et espaces publics.

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès à l'établissement. Cet espace doit être traité dans un esprit d'insertion urbaine avec des passages dallés composés avec les espaces verts.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m. La hauteur des murets ne peut excéder 1,20 m.

Les grillages doivent être en treillis soudé de maille carré et laqués en vert.

Les dispositions des portails, murets et clôtures doivent respecter les règles de mise en oeuvre et de coloration définies dans les articles ci-dessus et être jointes à la demande de permis de construire.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

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 des garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, 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 m

- constructions destinées aux établissements médico-chirurgicaux

1 place pour 70 m² de surface de plancher.

- construction destinées aux activités

1 place pour 30 m² de surface de plancher.

- constructions destinées aux bureaux

1 place pour 30 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 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

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

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 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.

En règle générale, 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 équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement implantées au sol seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement). Les aires de stationnement sur dalle devront être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble du lot et comporter un traitement végétal.

Les limites des lots, notamment en périphérie de la ZAC devront être traitées en massifs végétalisés avec des arbustes et des arbres en bosquets.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de la surface l'unité foncière.

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

1) Dans le secteur 4AU5-1 :

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de la zone est de 48 000 m².

2) Dans le secteur 4AU5-2 :

Non règlementé

