

## ZONE 4U4

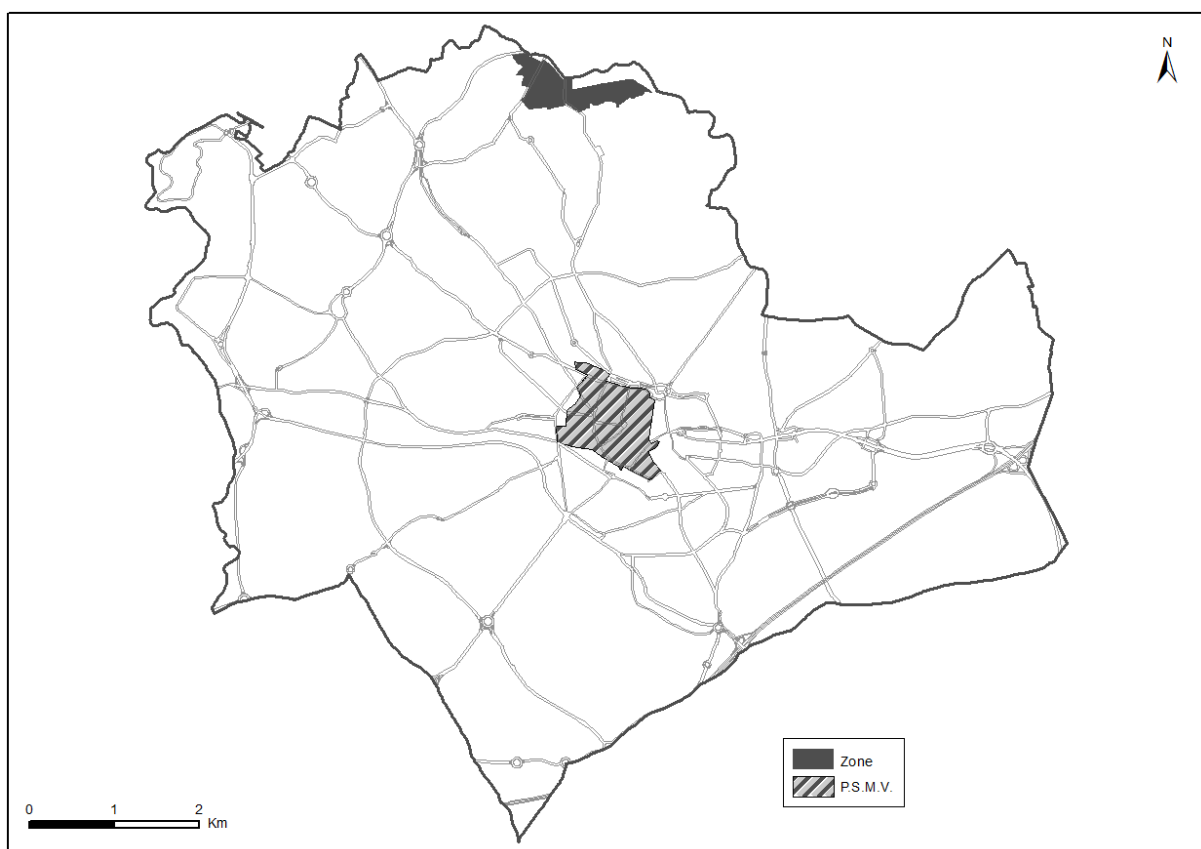
### CARACTERE DE LA ZONE

#### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont implantés les équipements publics et privés du pôle existant d'Agropolis.

#### LOCALISATION :

Agropolis, Domaine de Lavalette



#### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la recherche et les activités agronomiques et permettre l'enseignement et l'accueil des chercheurs, étudiants et visiteurs éventuels, dans le cadre du pôle Agropolis de la Technopole.

#### PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

– Dans son ensemble, la zone 4U4 se caractérise par :

- autorisation de créer des activités, équipements publics et privés, et des constructions agricoles

Deux secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, en particulier, les règles de hauteur et d'espaces libres et plantations :

- 4U4-1 : partie ouest de la zone du pôle d'Agropolis ;
- 4U4-2 : partie est de la zone du pôle d'Agropolis et du Domaine de Lavalette.

**ATTENTION :**

La zone 4U4 est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

## **Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

### **1) Dans tous les secteurs :**

Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce,

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

Les constructions destinées à l'habitat 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,

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 autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

### **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 :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L 123-5 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,

#### b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

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 constructions nécessaires à la recherche, à la Culture liées à l'activité agricole et à l'enseignement agronomique public ou reconnu d'utilité publique y compris s'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne :
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :
  - d'être destinées au logement de fonction du personnel attaché aux établissements dont la présence permanente est nécessaire à leur bon fonctionnement,
  - d'être destinées à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires et de visiteurs fréquentant les établissements du Parc Agropolis ;
  - d'être destinées au logement et à l'hébergement des personnes en difficultés.

Les réhabilitations de bâtiments existants sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination.

Les extensions mesurées des bâtiments existants sont admises 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.

#### c) Cas particuliers :

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

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

### **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**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### a) Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines 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 %.

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

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

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

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

### **Dans 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.

#### **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 2000 m<sup>2</sup> 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'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>.

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, téléphone, 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**

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 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 (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) Règle d'implantation :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article :

D'une manière générale, les constructions autorisées à l'article 1 ne pourront pas être édifiées à moins de 10 mètres de l'alignement de la voie.

## **2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:**

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

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

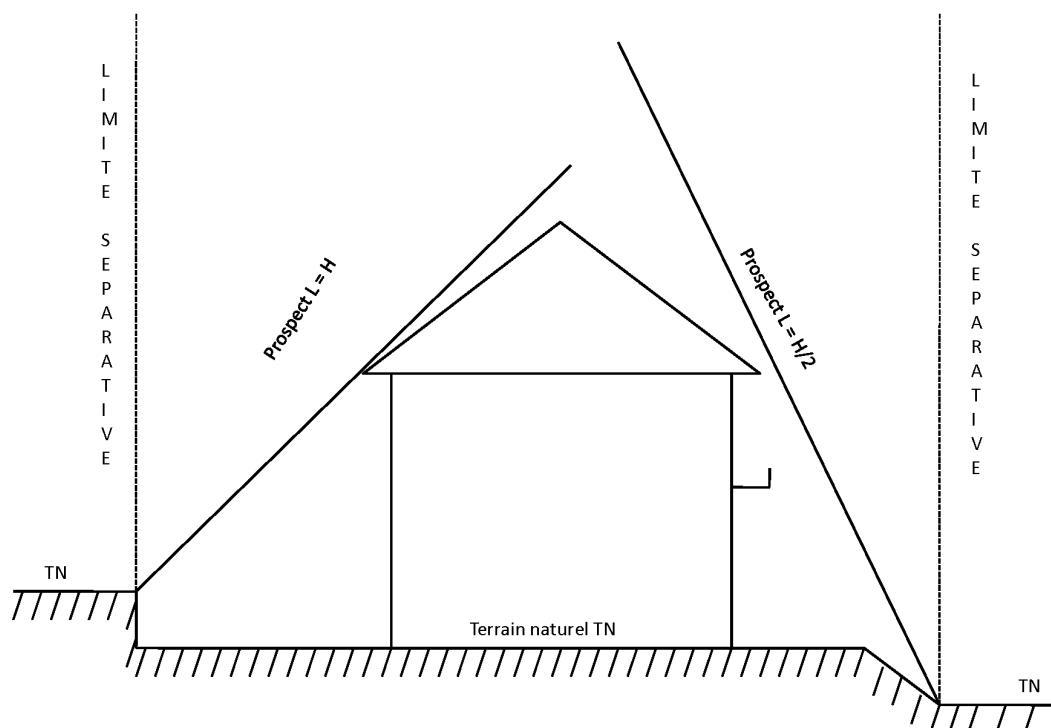
### **Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :**

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 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.

**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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

- $L = \text{ou} > H$  et au minimum  $L = \text{ou} > 6$  mètres

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives.

Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.

- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

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, 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**

### **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 terrain naturel.

#### b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article 9 : Emprise au sol**

### **Dans l'ensemble de 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 fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres.

#### **1) Dans tous les secteurs :**

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 le secteur 4U4-1 :**

18 mètres

## **3) Dans le secteur 4U4-2 :**

15 mètres

# **Article 11 : Aspect extérieur**

## **Dans l'ensemble de la zone :**

### a) En général

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.

### b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

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.

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

- en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :  
les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum , surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...)

## 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. 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 (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

##### • constructions à usage d'habitation,

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

##### • constructions à usage d'activité économique et de bureau :

1 place pour 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

• commerces courants et services assimilables à des commerces y compris les restaurants.

1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• constructions à usage hôtelier et assimilables (para-hôtelier)

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).

• établissements d'enseignement public ou privé du 2<sup>ème</sup> degré

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves.

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.

## **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 m<sup>2</sup> 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.

### **1) 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 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 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).

### **2) Dans le secteur 4U4-1 :**

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

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière.

### **3) Dans le secteur 4U4-2 :**

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

Les espaces libres doivent représenter au minimum 60 % de la surface de l'unité foncière..

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

Non réglementé